

B)12
A.M



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 21/2023 PROPOSTA N.º 425/2023/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 20/09/2023 DELIBERAÇÃO N.º 943/2023
ASSUNTO: PERMUTA DE LOTES DE TERRENO, SITOS EM NOVA AZEDA E EM QUINTA DO QUADRADO, EM SETÚBAL

Os lotes de terreno, não edificados, com os n.ºs 5 e 6, resultantes do Alvará de Loteamento 9/95, sitos na Quinta do Quadrado, na União das Freguesias de Setúbal, com a área de 420,25 m² cada, estão classificados na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, publicado em 1994, como Espaços Verdes de Recreio e Lazer propostos e incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), conforme definido na Planta de Condicionantes do PDM.

O Alvará de Loteamento 9/95 teve como antecedente o Alvará 14/88, onde já se previam os lotes em apreço, tendo sido suspenso pelo facto de a Câmara Municipal de Setúbal, à data, não ter consultado a então Direcção-Geral dos Recursos Naturais, conforme impunha o D.L. n.º 89/77, de 26 de fevereiro, que deu redação a alguns artigos do D.L. n.º 418/71, de 5 de novembro.

A aprovação do Alvará de Loteamento 9/95 foi efetuada em desrespeito pelo definido no PDM em vigor e não acautelando os motivos da suspensão do Alvará 14/88 que o antecedeu, impossibilitando que os proprietários pudessem concretizar o direito de edificação nos respetivos lotes.

Considerando que:

O representante da proprietária dos mencionados lotes de terreno, ACOMAVE – Investimentos e Comércio, Lda., veio apresentar a esta autarquia pedido de permuta de lotes municipais, por forma a ser compensado pela impossibilidade de edificação nos seus lotes.

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor dos lotes de terreno, n.ºs 9, 10, 12 e 13 do Loteamento Municipal de Nova Azeda, com a área de 435m² cada;

Por Perito Avaliador de Imóveis de Fundos de Investimento, credenciado pela CMVM, foram elaborados relatórios de avaliação, datados de 11/05/2023 (em anexo), em resultado dos quais foram atribuídos a cada um dos lotes de terreno n.ºs 9, 10, 12 e 13, da Nova Azeda, o valor de €607 000,00 (Seiscentos e Sete mil euros); e a cada um dos lotes de terreno n.ºs 5 e 6, da Quinta do Quadrado, foi atribuído o valor de €1270 000,00 (Um milhão e Duzentos e Setenta mil euros);

O conjunto de lotes de terreno n.ºs 9 e 10, bem como o conjunto de lotes de terreno n.ºs 12 e 13, da Nova Azeda, perfazem assim, cada um, o total de €1214 000,00 (Um Milhão Duzentos e Catorze mil euros).


Não obstante a diferença entre cada um dos lotes de terreno, números 5 e 6, da Quinta do Quadrado, e cada conjunto dos lotes municipais 9 e 10 e 12 e 13, é entendimento das partes que, para efeitos de permuta, deverão ser aos objetos da permuta atribuídos valores iguais, ou seja, a cada grupo de lotes a permutar será atribuído o valor €1214 000,00 (Um Milhão Duzentos e Catorze mil euros).

Assim, propõe-se que Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o disposto na alínea c) do n.º2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º73/2013, de 3 de setembro, e conjugadas com a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere aprovar a seguinte permuta de imóveis, a formalizar por escritura pública, e submeta a deliberação da Assembleia Municipal:

- Aquisição, pelo Município, do prédio urbano composto por lotes de terreno n.º 5 do Alvará de Loteamento 9/1995, com área de 420,25 m², que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 595/19881123, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o Artigo 3653, da União das Freguesias de Setúbal, destinado a construção urbana, que as partes valorizam em €1214 000,00, por permuta com os lotes de terreno designados pelos números 12 e 13 do Loteamento Municipal de Nova Azeda, com a área de 435m² cada, respetivamente descritos na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob os números 9564 e 9565, da freguesia de São Sebastião, e inscritos na matriz predial urbana, sob os artigos 18693 e 18695, da mesma Freguesia, destinados a construção, que as partes valorizam na em €1214 000,00; e

- Aquisição, pelo Município, do prédio urbano composto por lotes de terreno número 6 do Alvará de Loteamento 9/1995, com área de 420,25 m², que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 596/19881123, da Freguesia de São Julião, e inscritos na matriz predial urbana, sob o Artigo 3655, da União das Freguesias de Setúbal, destinado à construção urbana, que as partes valorizam em €1214 000,00, por permuta com os lotes de terreno designados pelos números 9 e 10 do Loteamento Municipal de Nova Azeda, com a área de 435m² cada, respetivamente, que se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob os números 9561 e 9562, da freguesia de São Sebastião, e inscritos na matriz predial urbana, sob os artigos 18690 e 18691, da mesma Freguesia, destinados a construção, que as partes valorizam em €1214 000,00.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do Artigo 57.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO


O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra; 4 Abstenções; 7 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA


O PRESIDENTE DA CÂMARA


HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**



01/08/2023

No uso da competência delegada através do
despacho 58.23/GAP de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Quinta do Quadrado, lote 6 -Alvará de Loteamento 9/95

Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	11
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: **Terreno para construção**

LOCALIZAÇÃO: **Quinta do Quadrado, lote 6, Setúbal- Alvará de loteamento 9/95.**

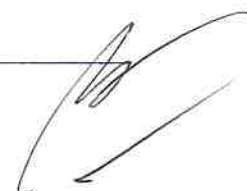
De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

1.270.000€

(Um milhão duzentos e setenta mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.



Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;
-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.

1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na Quinta do Quadrado, lote 6, lote Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Inscrito na CRP de Setúbal sob o número 596, e na matriz sob o número 3655

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

2. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

3. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Caderneta predial

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "*in loco*" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspecção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspecção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

4. ENVOLVENTE

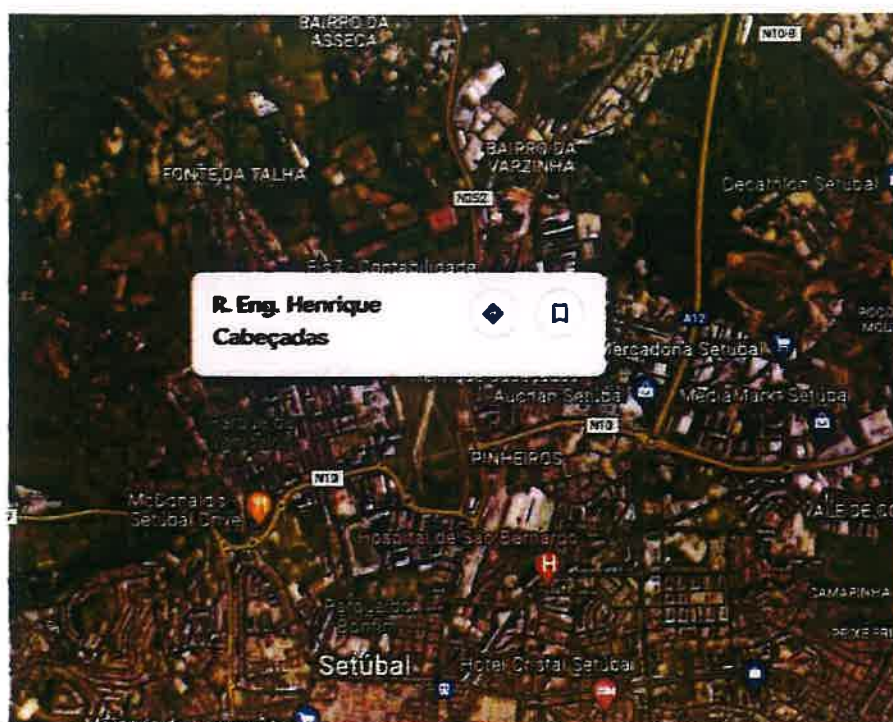
O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123496 habitantes (2017), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 420,25 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, 12 pisos habitação com 4 frações por piso. Admite-se assim a construção de 41 fogos, 4 por piso, com 5.043,00 m² de área bruta privativa.

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno possui condicionante de se situar em Reserva Agrícola Nacional.



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 48 frações, 12 por piso acima da soleira, sendo que 4 delas se situam no RC com afetação habitação e as restantes no pisos superiores, 4 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2/T1. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		5043 m ²
Área de implantação		420,25 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	0 m ²
Área destinada a habitação		5043 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		48 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção						
Habitación	m2	€	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	m2	€	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestructuras	m2	€	100,0%	100,0%		
Projectos						
Taxas e Lic	Cc		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Fiscalização	Abc		100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Higiene e Segurança			100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm			100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas						
Habitación	m2	€	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	m2	€	0,0%		0,0%	0,0%
	m2	€	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de Valores de Mercado							
Item	Designação	Local	Foto e Contacto	Area (m ²)	Estado	Valor	Valor Homog.
1	Fracção T4	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3240	141	usado	316 000 €	2 241,13 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142	Ren	299 000 €	2 105,63 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82	renov	169 500 €	2 067,07 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3239	131	usado	285 000 €	2 175,57 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3262	97	usado	255 000 €	2 670,10 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3248	134	Ren	241 500 €	1 802,24 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO									
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor V Homogéneo	Valor	
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €	
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €	
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €	
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €	
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €	
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €	
								1	2 427,70 €
								Valor adotado	2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção						
Habitação	5 043,00 m2	1 450,00 €	7 312 350,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	- m2	580,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Estaleiro /demolição/limpeza	5 043,00 m3	100,00 €	504 300,00 €			
Total da Construção			7 816 650,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Projectos	4,00% Cc		312 666,00 €	312 666,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 € Abc		226 935,00 €	226 935,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%		117 249,75 €	58 624,88 €	58 624,88 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		78 166,50 €	39 083,25 €	39 083,25 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		195 416,25 €	65 138,75 €	65 138,75 €	65 138,75 €
Custos de Desenvolvimento			8 747 083,50 €	4 358 622,88 €	3 819 021,88 €	65 138,75 €
Receitas						
Habitação	5 043,00 m2	2 125,00 €	10 716 375,00 €	0,00 €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Comércio	- m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas			10 716 375,00 €	- €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Custos Comercialização	5,0% Vb		535 818,75 €	0,00 €	214 327,50 €	214 327,50 €
Receitas Líquidas			10 287 720,00 €	- €	5 143 860,00 €	5 143 860,00 €
Fluxos de Caixa				-4 358 622,88 €	1 324 838,13 €	5 078 721,25 €
Encargos Financeiros	6%			-261 517,37 €	0,00 €	0,00 €
Divida no final do Período	0			-4 358 622,88 €	1 063 320,75 €	0,00 €
Saldo Anual				-4 358 622,88 €	1 063 320,75 €	5 078 721,25 €
Taxa Actualização	30%			-3 352 786,83 €	629 183,88 €	2 311 661,93 €
Valor Actualizado			1 371 478,10 €			
Custos Aquisição	8,00%					
Valor do Terreno Líquido			1 269 887,13 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 1.270.000 euros (**Um milhão duzentos e setenta mil euros**)


Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o

desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)



NORMAS E PRINCÍPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



A large, stylized handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Requerente:

Escala: 2000

Local:

QUINTA QUADRADO LITE ALVARA

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

UNIAO FREGUESIAS SETUBAL / LOTEAMENTO N.º 9/A1

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

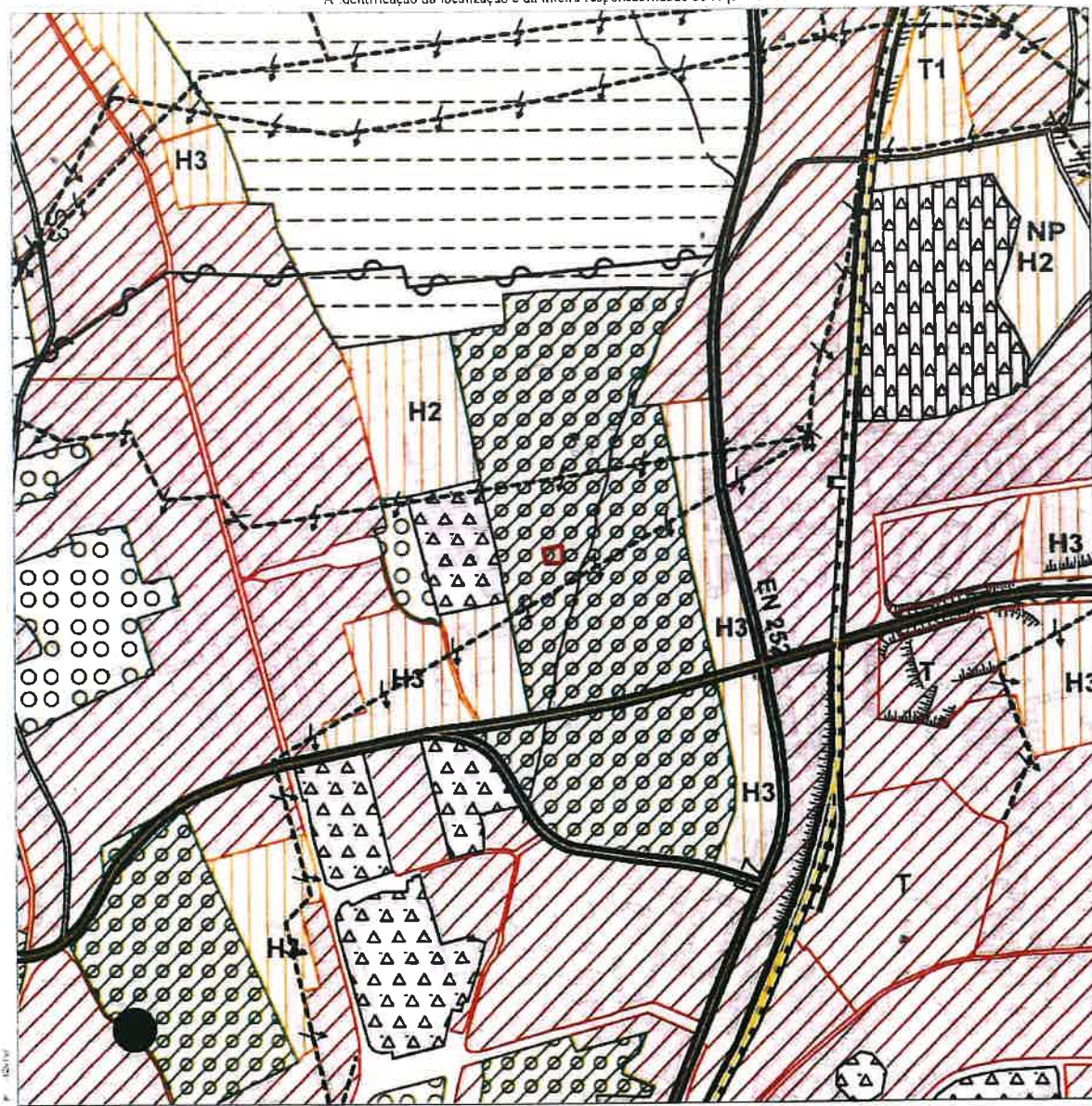
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



M. -62703

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016): ETRS89/PT-TM06 - Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt



PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
USO DO SOLO ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO		PROTECÇÃO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO NN Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias		PROTECÇÃO A NOVIAS Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS		PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROJECTADA E IMPLEMENTADA NO: Desnivelado De nível Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA		ETAR FTRSU G	
ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes		Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial	
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)		Área de Jurisdição da D.G.R.N.: Leitões e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitões e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis	
ESPAÇOS CANAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) NO: Desnivelados De nível Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás		SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) Domínio Público Hidrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS	
LIMITES Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hidrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal		Rede Rodoviária Rede Sanitamento Básico	

www.mun-setubal.pt

02017-2018/2019/Urbanismo

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

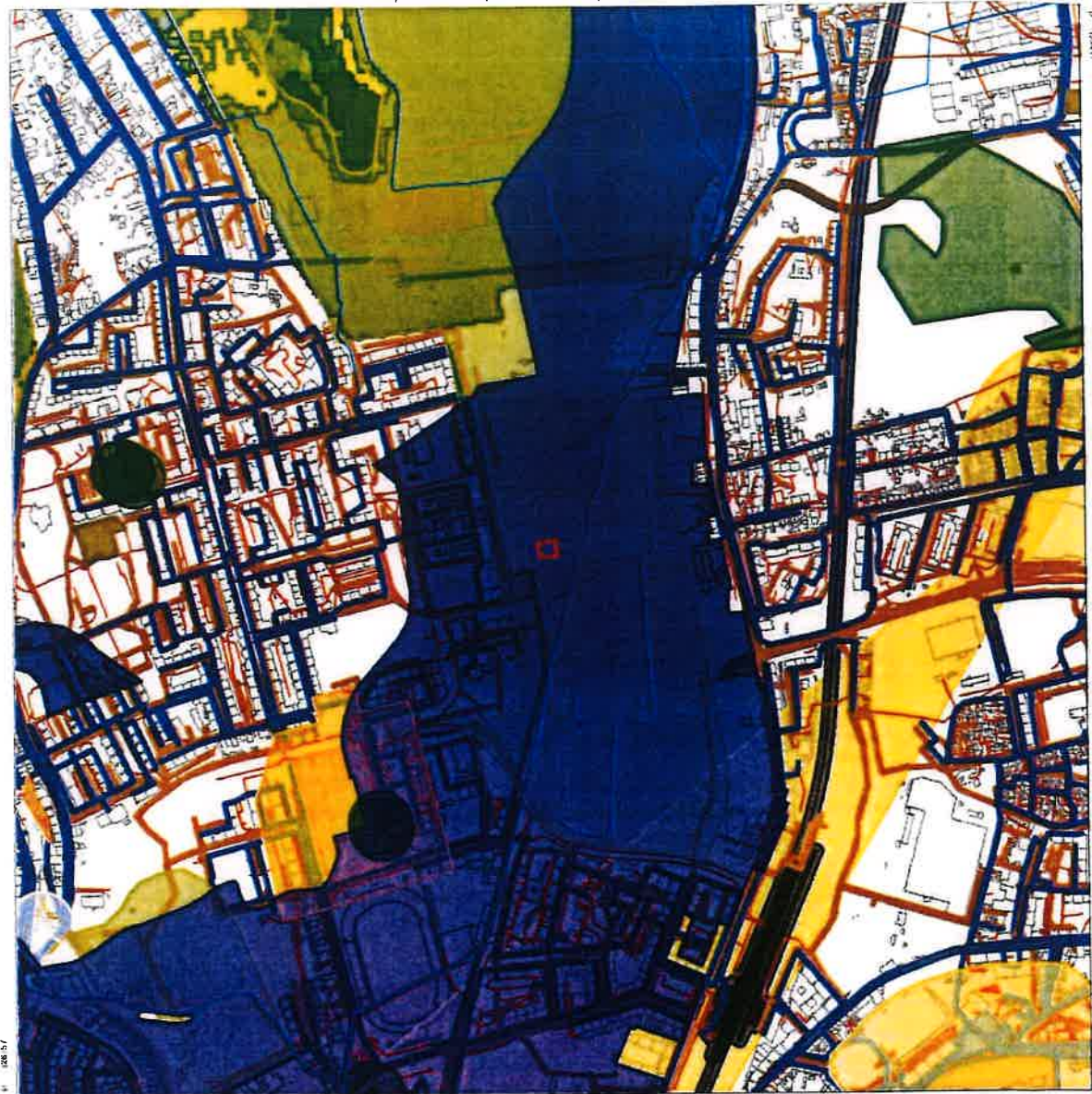
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



M -66709

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projecção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)


www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDEMANAMENTO - POM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - POM94	
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p>	PROTECÇÃO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>	<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>	<p>Desniveleado De nível</p>	PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROTECTORIA E PROIBITORIA
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p>	<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p>	
ESPAÇOS URBANOS <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p>	<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>	PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROTECTORIA E PROIBITORIA
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p>	<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
ESPAÇOS CANAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p>	<p>Área de Jurisdição do D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>	PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROTECTORIA E PROIBITORIA
<p>Nó:</p> <p>Desniveleados De nível</p>	<p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>	
<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p>	<p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p>	PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROTECTORIA E PROIBITORIA
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobosiro e Azinhera Regime Florestal Povimentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tribunais de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>	

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

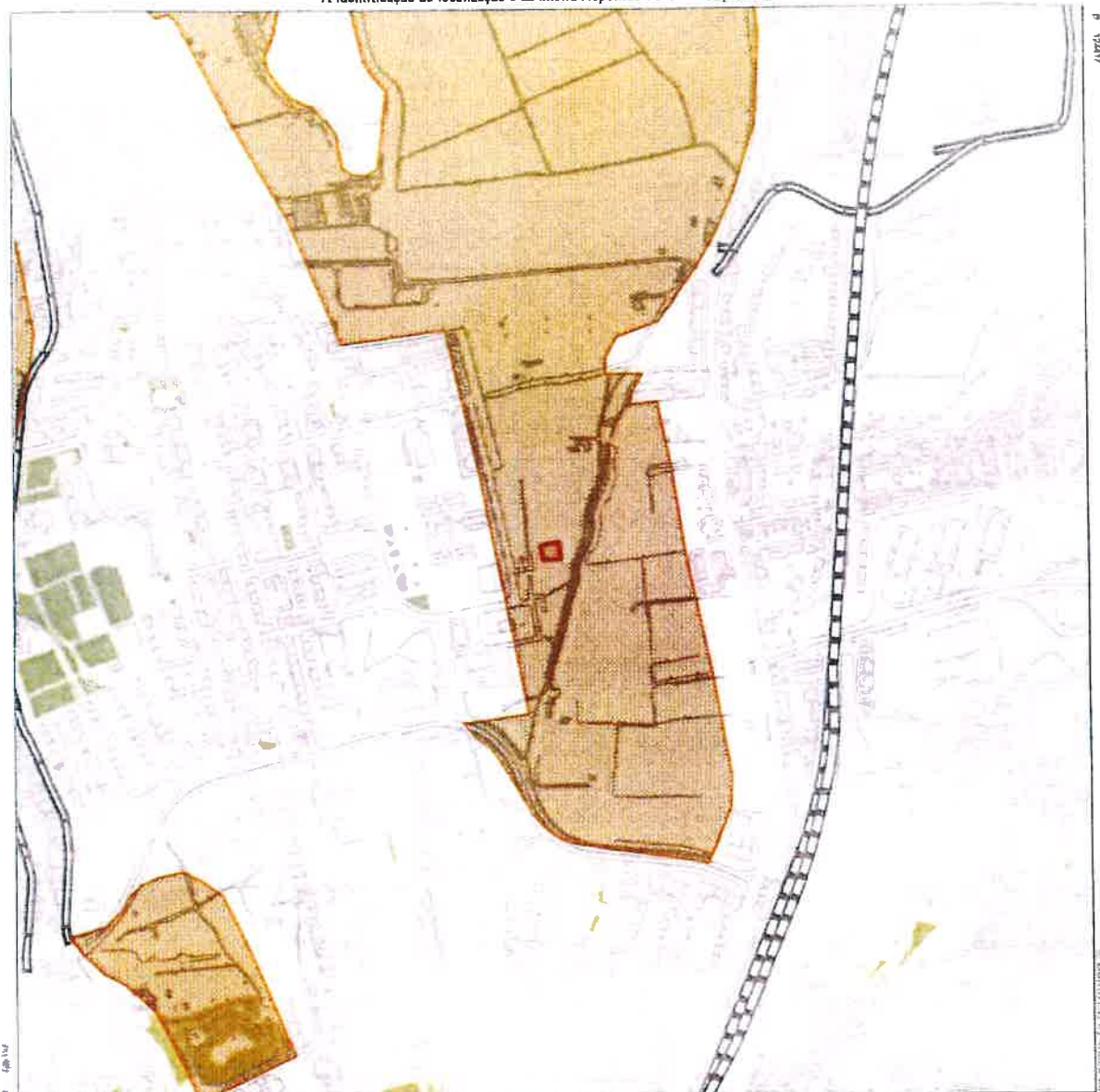
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

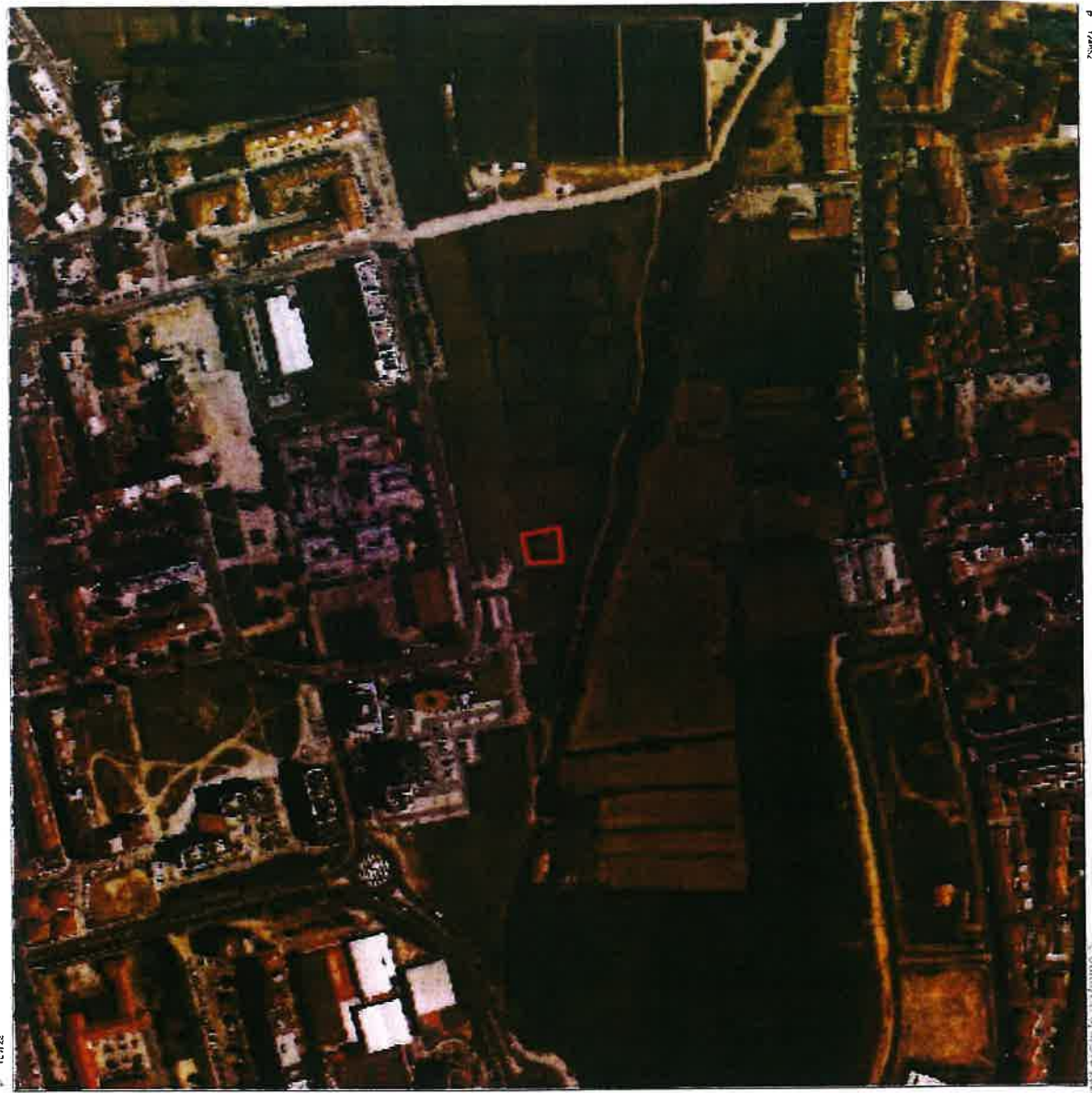
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




M: 46279

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projecção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

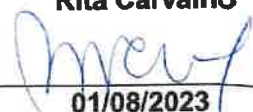
Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**



01/08/2023

No uso da competência delegada através do
despacho 38-23/GAP de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 9

S. Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 9, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2460 m² para habitação mais cave com 870 m²

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



2. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Âmbito e objectivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado no **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria**, lote 9, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Não foram fornecidos elementos de averbamento legal .

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

1. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

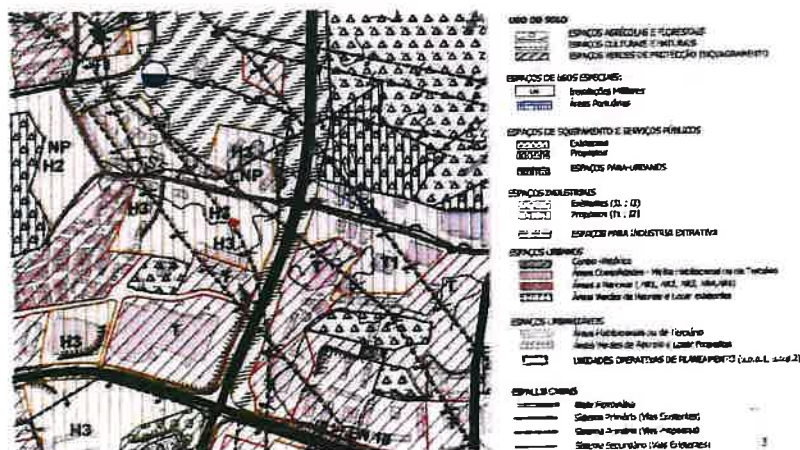
A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terciário. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas

brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de

construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Taxas e Lic	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Fiscalização	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Recetas					
Habitação	- m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
					0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado							
Item	Designação	Município	Tratado e Contacto	Area (m ²)	Estado	Valor	Valor
1	Fracção T4	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3240	141	usado	316 000 €	2 241,13 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142	Ren	299 000 €	2 105,63 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82	renov	169 500 €	2 067,07 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3239	131	usado	285 000 €	2 175,57 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3262	97	usado	299 000 €	2 670,10 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3248	134	Ren	244 600 €	1 802,24 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor	V. Homogéneo
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €
1								2 427,70 €
Valor adotado								2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritivo	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	2 460,00	m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	1 005,00	m3	100,00 €	100 600,00 €			
Total da Construção				3 891 400,00 €	2 130 300,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc		155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Ahc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%			58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%			38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%			97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €	32 428,33 €
Custos de Desenvolvimento				4 352 326,00 €	2 477 726,83 €	1 741 570,83 €	32 428,33 €
Receitas							
Habitação	2 460,00	m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb		221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €	110 700,00 €
Receitas Líquidas				5 313 600,00 €	- €	2 656 800,00 €	2 656 800,00 €
Fluxos de Caixa				-2 477 726,83 €	915 229,17 €	2 624 371,67 €	
Encargos Financeiros	6%				-148 663,61 €	0,00 €	
Dividendo final do Período	0				-2 477 726,33 €	765 565,56 €	0,00 €
Saldo Anual				-2 477 726,83 €	765 565,56 €	2 624 371,67 €	
Taxa Actualização	30%				-1 905 943,72 €	453 589,09 €	1 194 525,11 €
Valor Actualizado				655 380,87 €			
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido				606 834,14 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (**Seiscentos e sete mil euros**)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o

desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)



NORMAS E PRINCÍPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.

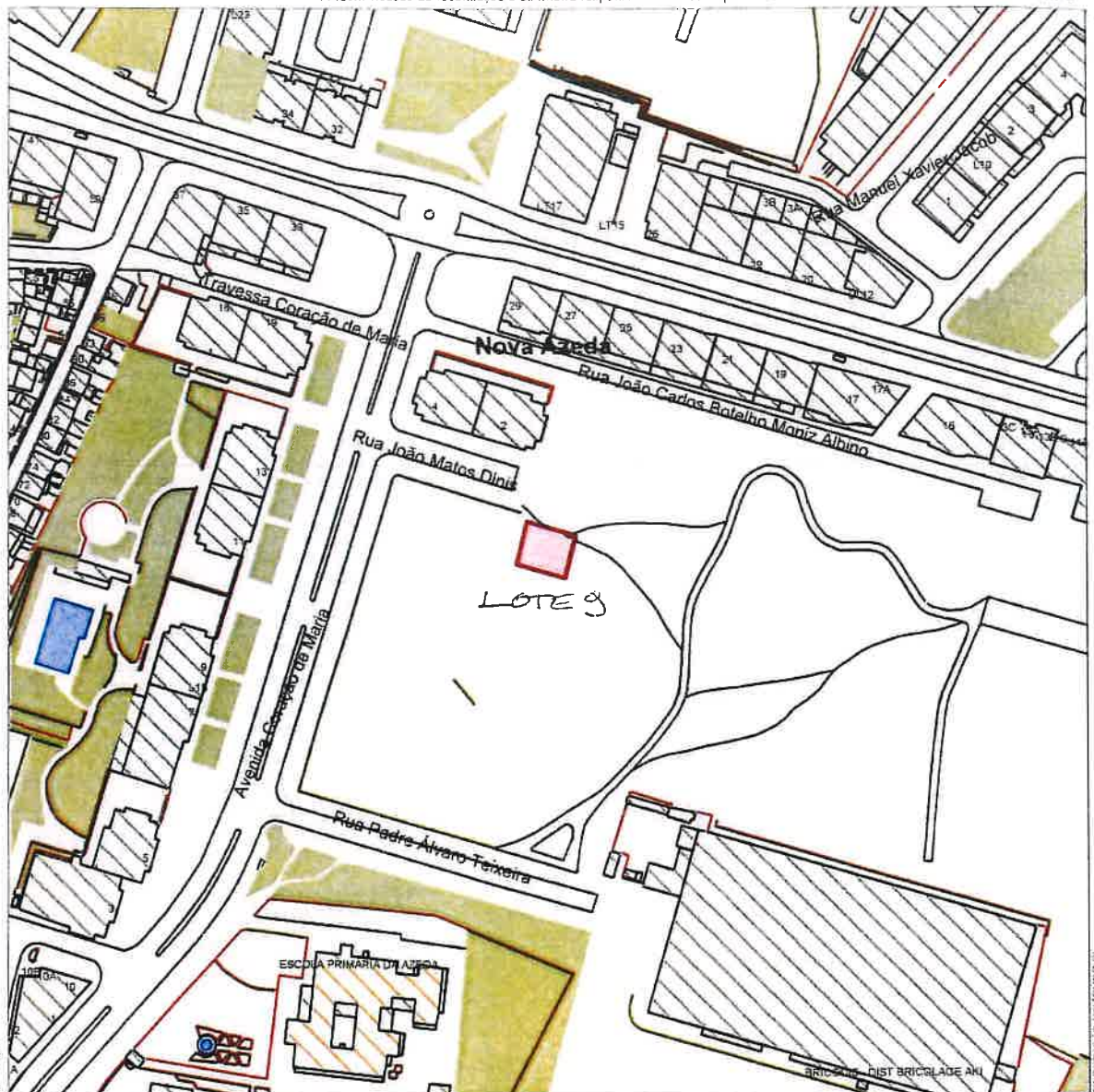
B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Requerente: Escala: 2000
Local: LOTEAMENTO MUNICIPAL AV. CORAÇÃO DE MARIA Data de Emissão: 11/05/2023
Freguesia: S. SEBASTIÃO MARIA LOTE 9 Guia nº:
Assunto: Funcionário:

A identificação da localização e da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89-PT-TM06 - Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mua.setubal.pt

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

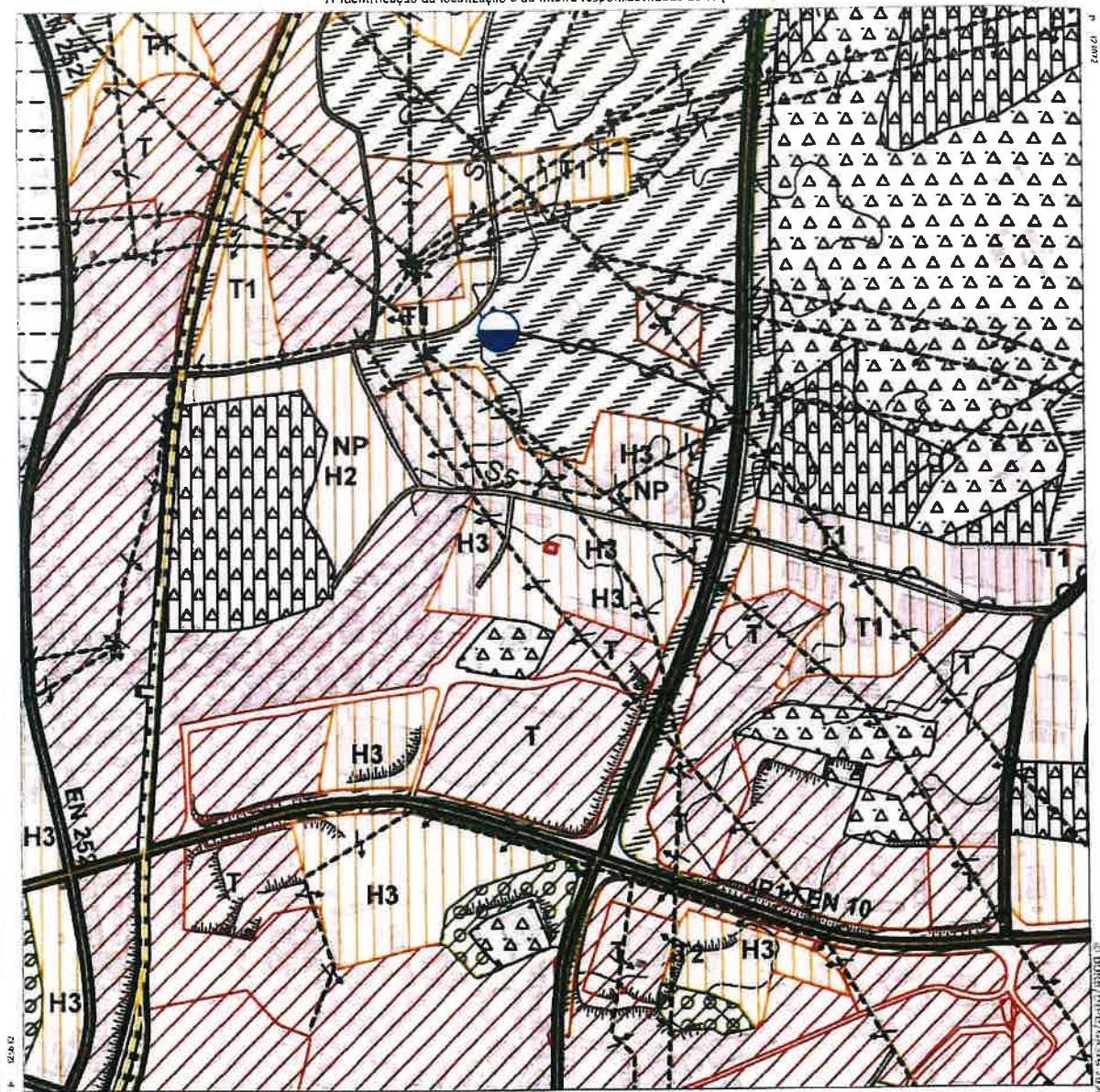
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:


Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,ARS) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nó: NN Desnivelados NN De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminat de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nó: NN Desnivelado NN De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>	<p>PROTECÇÃO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO</p> <p>PROTECÇÃO A FERROVIAS</p> <p>PROTECÇÃO INDUSTRIAL/URBANA PROTECÇÃO E PROGRAMAÇÃO</p>
	<p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hídrico Contagens de águas subterrâneas para abastecimento público Pedraíras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobrancel e Azinheira Regime Florestal Povoaamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>	

© D. Duarte/OPPU/GEATE 2020

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)


www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - POM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - POM94	
USO DO SOLO ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO		Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias		Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS		Nó: Desnivelado De nível	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA		Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás	
ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes		ETAR ETAR-SU G	
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)		Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis	
ESPAÇOS CANAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)		Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial	
Nó: Desnivelados De nível		Área de Jurisdição da D.G.R.N.: Leitões e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitões e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis	
Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás G Terminal de Gás		Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis	
Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória		Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial	
Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio		SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedralhas Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobroito e Azinheira Regime Florestal Povoncamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS	
LIMITES Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal		Rede Industrial Rede Sanitária Rede Saneamento Urbano	

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área Integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



M: 1:10000

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

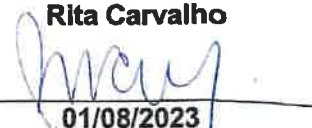
Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.man-setubal.pt

HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**



01/08/2023

No uso da competência delegada através do
despacho 58/23/GAP de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 10

São Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: **Terreno para construção**

LOCALIZAÇÃO: **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 10, Setúbal**

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: **2460 m² de habitação, mais cave com 870 m².**

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.

Âmbito e objectivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria**, lote 10, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Não foram fornecidos elementos relativos à situação de averbamento legar dos imóveis.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

1. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que

o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

2. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

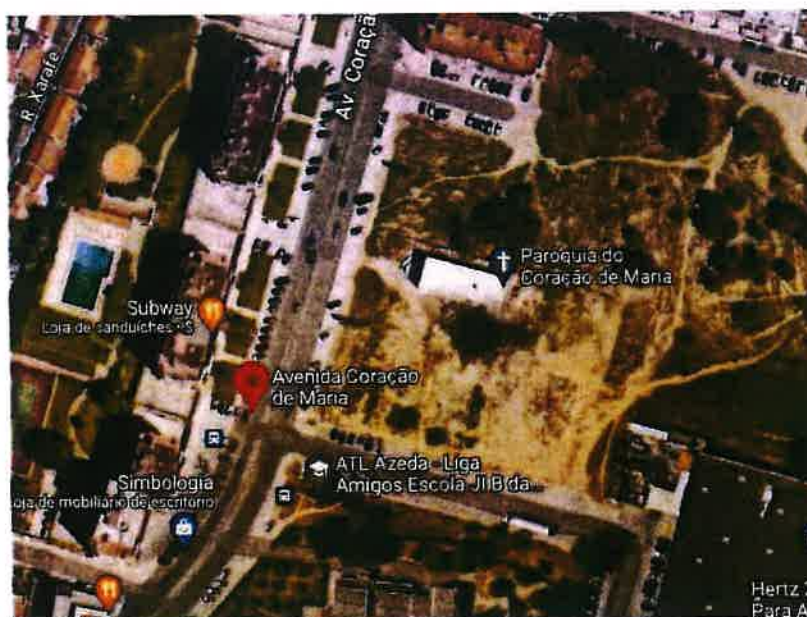
Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

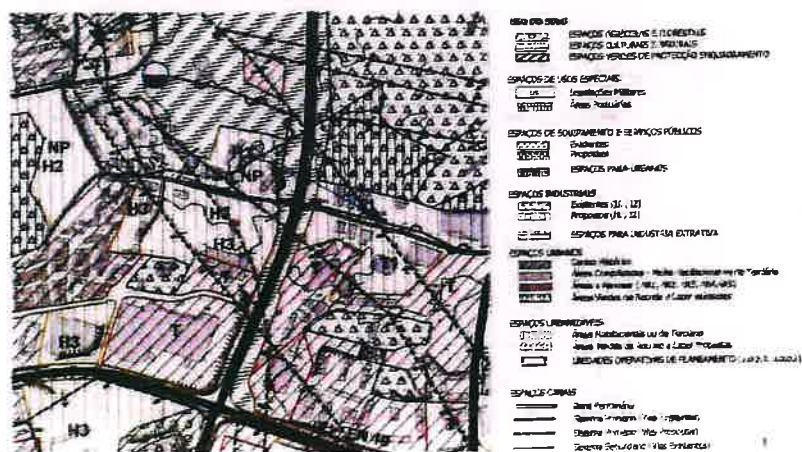
A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terciário. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas

brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de



construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Taxas e Lic	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Fiscalização	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receltas					
Habitação	- m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
	- m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado						
Item	Designação	Morada	Fonte e Contacto	Area (m ²)	Idade	Valor (€)
1	Fracção T4	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3240	141 usado	316 000 €	2 241,13 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142 Ren	299 000 €	2 105,63 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82 resto	169 500 €	2 067,07 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3239	131 usado	305 000 €	2 175,57 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3262	87 usado	351 000 €	2 670,10 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3248	134 Rest	241 500 €	1 802,24 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO							
Item	Localização	Parquesamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor V. Homogeneo
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21
							1
Valor adotado							2 427,70 €



Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritivo	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	2 460,00	m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	1 006,00	m3	100,00 €	100 600,00 €			
Total da construção				3 891 400,00 €	2 130 300,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc		155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%			58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%			38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%			97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €	32 428,33 €
Custos de Desenvolvimento				4 352 326,00 €	2 477 726,83 €	1 741 570,83 €	32 428,33 €
Receitas							
Habitação	2 460,00	m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb		221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €	110 700,00 €
Receitas Líquidas				5 313 600,00 €	- €	2 656 800,00 €	2 656 800,00 €
Fluxos de Caixa				-2 477 726,83 €	915 229,17 €	2 624 371,67 €	
Encargos Financeiros	6%				-148 663,61 €	0,00 €	
Dívida no final do Período	0				-2 477 726,83 €	766 565,56 €	0,00 €
Saldo Anual				-2 477 726,83 €	766 565,56 €	2 624 371,67 €	
Taxa Actualização	30%				-1 905 943,72 €	453 589,09 €	1 194 325,11 €
Valor Actualizado				635 380,87 €			
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido				606 834,14 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (Seiscentos e sete mil euros)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o

desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)

NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA - American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.

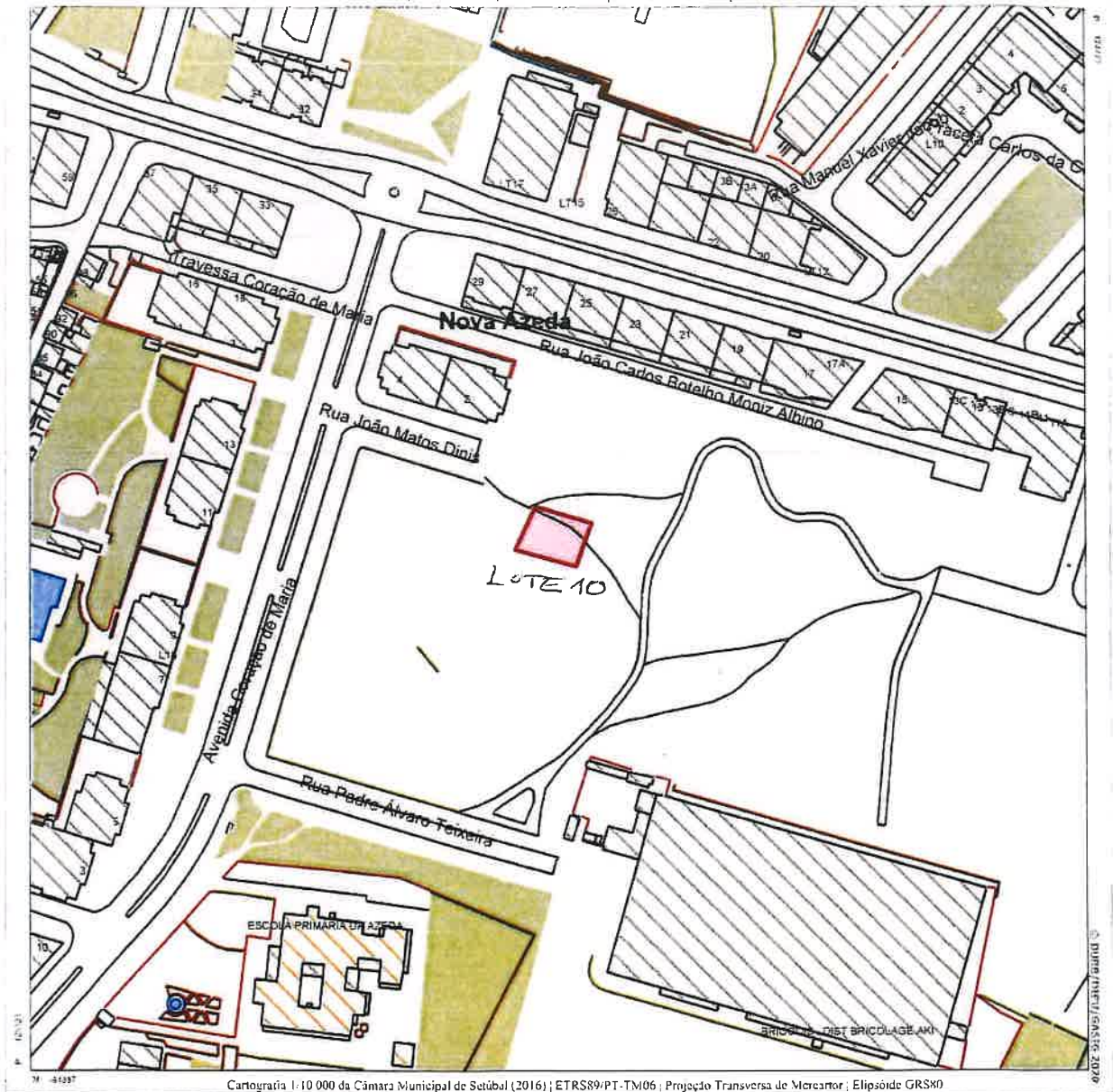
B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Requerente: Escala: 2000
Local: **LOTEAMENTO MUNICIPAL AXCORACI MATIA** Data de Emissão: 11/05/2023
Freguesia: **LOTE 10** Guia n.º:
Assunto: Funcionário:

A identificação da localização e da inetera responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

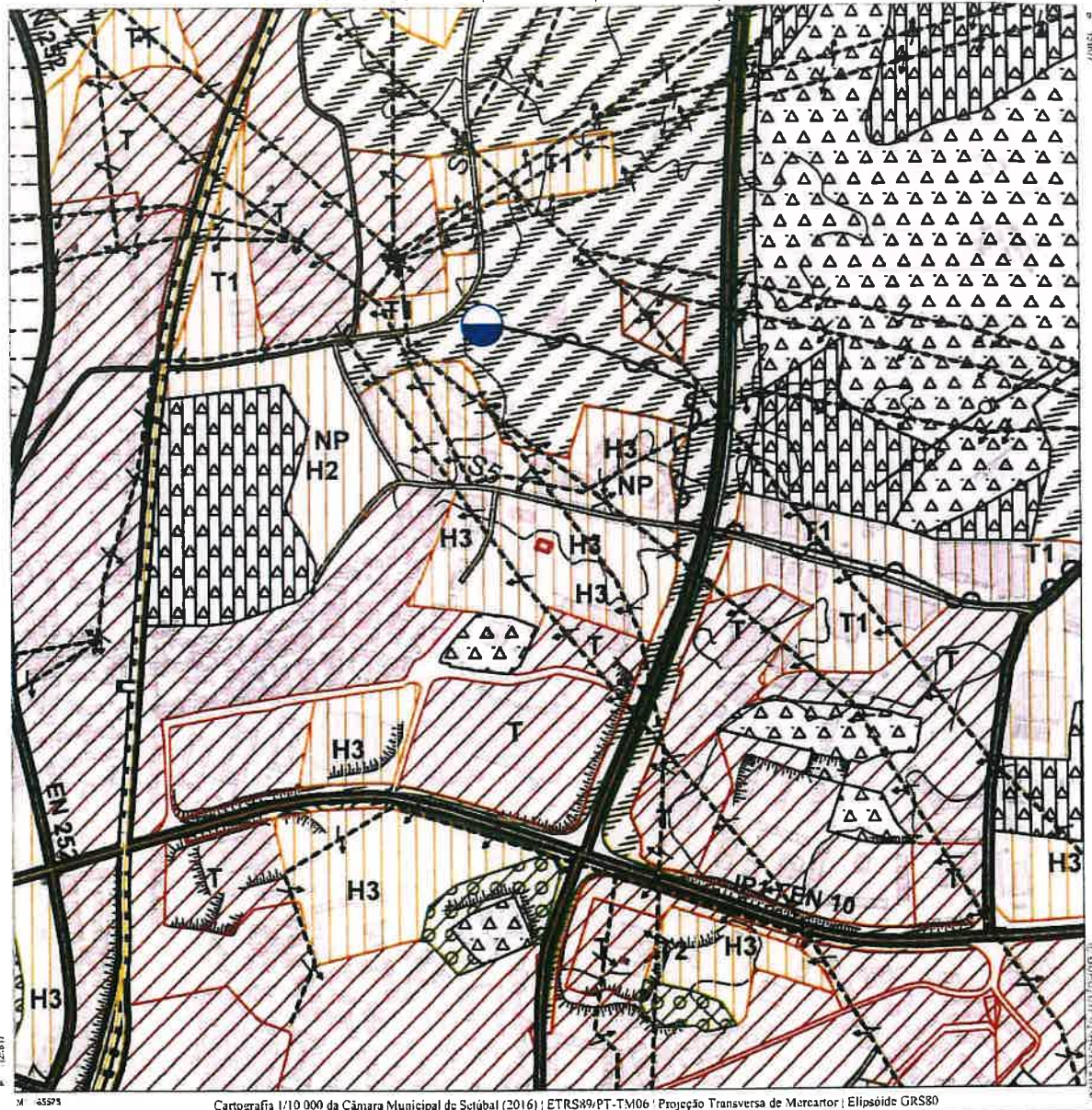
Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 11/05/2023
Guia n.º :
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mou-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nº:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnivelados De nível <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)</p> <p>Rede de Gás</p> <p>Terminal de Gás</p> <p>Condutores de abastecimento de água</p> <p>Colector de águas residuais</p> <p>Reservatório</p> <p>Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais</p> <p>Imóveis de interesse público</p> <p>Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal 	<p>Nº:</p> <ul style="list-style-type: none"> Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio <p>Rede Nacional</p> <p>Vias a integrar na Rede Nacional</p> <p>Rede Municipal</p> <p>Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nº:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnivelado De nível <p>Condutores de abastecimento de água</p> <p>Colector de águas residuais</p> <p>Reservatório</p> <p>Estação Elevatória</p> <p>Estação de Tratamento de Águas Residuais</p> <p>Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos</p> <p>Gasoduto</p> <p>Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias</p> <p>Protecção a Redes de Energia Eléctrica</p> <p>Protecção a Feixes Hertzianos</p> <p>Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar</p> <p>Protecção de Instalação Prisional</p> <p>Protecção a Estabelecimento Hospitalar</p> <p>Protecção a Edifício Escolar</p> <p>Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis <p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobroso e Azinheira Regime Florestal Poveamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aquáticas Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

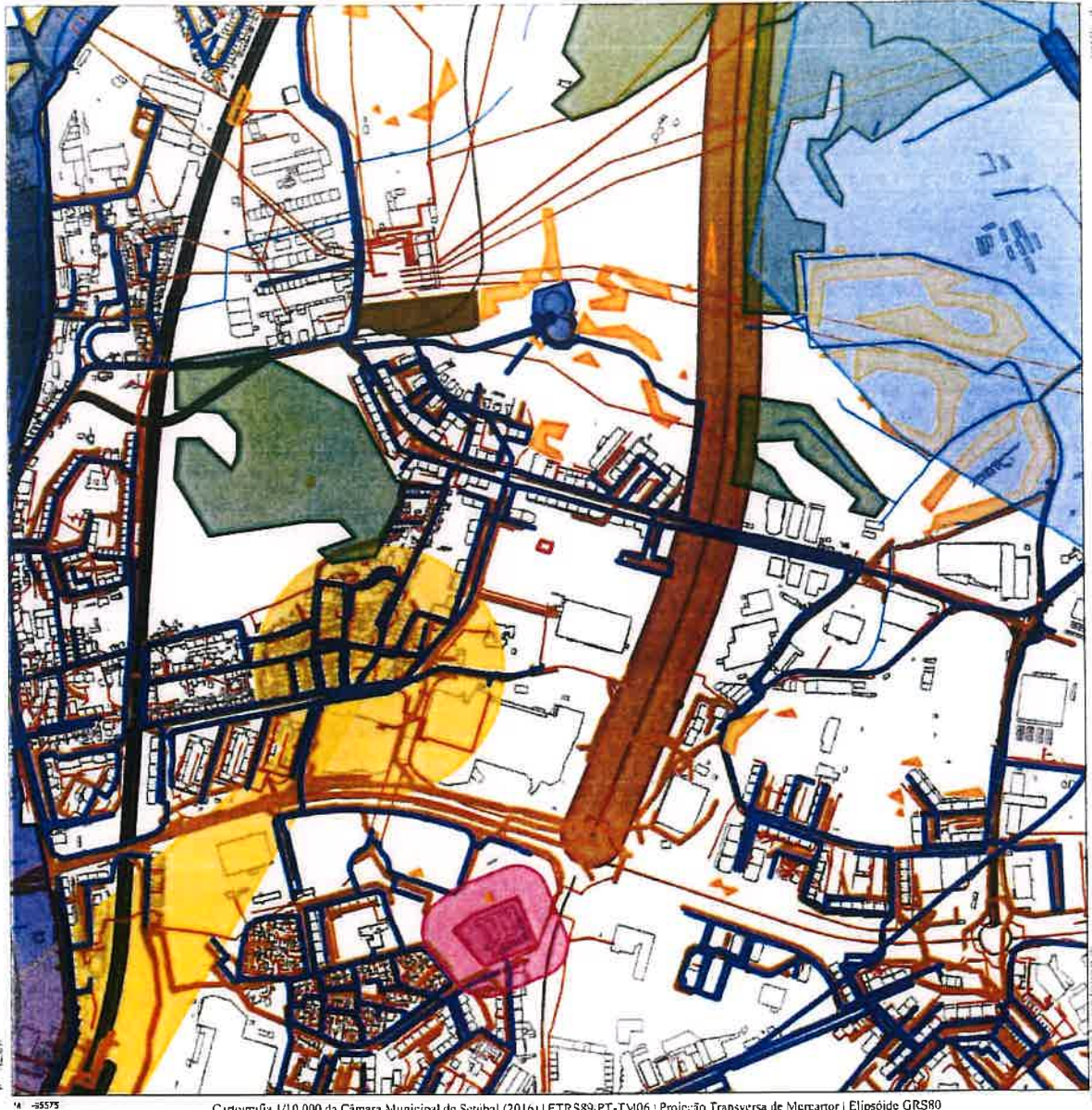
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

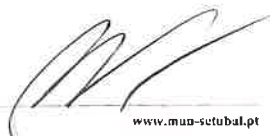
A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)


www.muo-setubal.pt

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

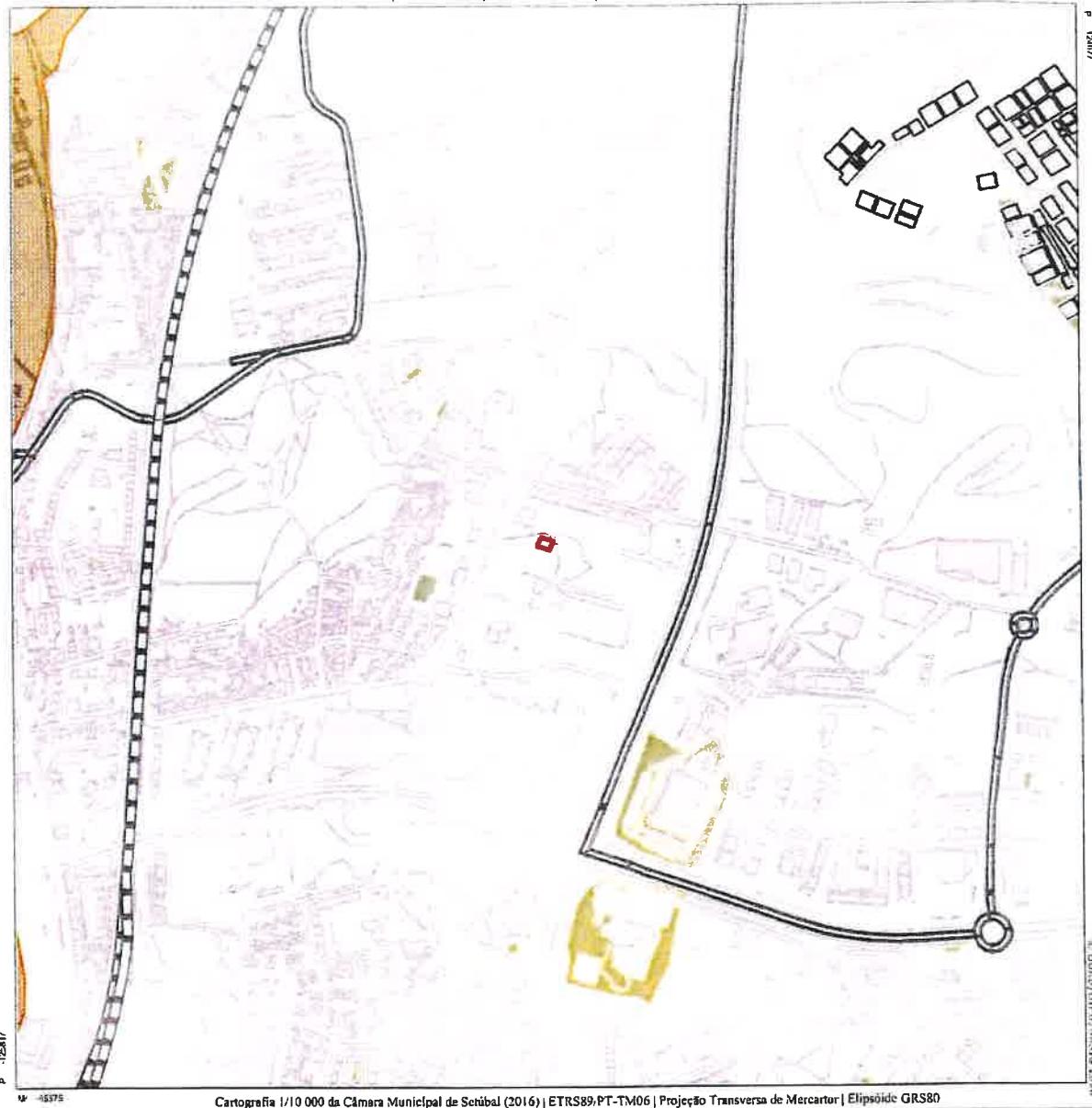
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.

-34285 M



M: -45145

Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

www.mun-setubal.pt

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**



01/08/2023

No uso da competência delegada através do
despacho 38/23/GAP de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Quinta do Quadrado, lote 5 - Alvará de loteamento nº 9 /95

Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	11
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: **Terreno para construção**

LOCALIZAÇÃO: **Quinta do Quadrado, lote 5, Setúbal, Alvará de loteamento nº 9 /95**

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

1.270.000€

(Um milhão duzentos e setenta mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;
-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.

1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na Quinta do Quadrado, lote 5, Setúbal, **Alvará de loteamento nº 9 /950** valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Inscrito na CRP de Setúbal sob o número 596, e na matriz sob o número 3655

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

2. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

3. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Caderneta predial

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "*in loco*" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

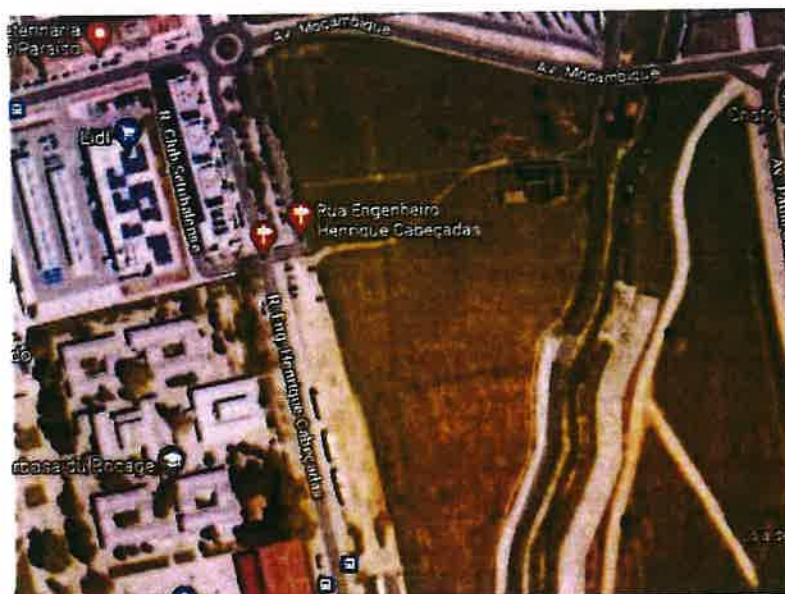
Procedemos à inspecção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspecção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

4. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123496 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 420,25 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com 12 pisos habitação com 4 frações por piso. Admite-se assim a construção de 48 fogos, quatro por piso, com 5.043,00 m² de área bruta privativa.

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno possui condicionante de se situar em Reserva Agrícola Nacional.



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 48 frações, 12 por piso acima da soleira, sendo que 4 delas se situam no RC com afetação habitação) e as restantes no pisos superiores, 4 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2/T1. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		5043 m ²
Área de implantação		420,25 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	0 m ²
Área destinada a habitação		5043 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		48 fogos

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.



7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Projectos	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habitação	- m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
	- m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%. refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

B. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado						
Item	Localização	Estado	URL	Características	Valor	Valor
1	Fracção T4	Nova Azémar	https://www.idealista.pt/immov/3240	141 usado	316 000 €	2 264,13 €
2	Fracção T3-Senúbal	Nova Azémar	https://www.idealista.pt/immov/3245	142 Refr	299 000 €	2 105,63 €
3	Fracção T3-Senúbal	Nova Azémar	https://www.idealista.pt/immov/3249	62 novo	169 500 €	2 067,07 €
4	Fracção T3-Senúbal	Nova Azémar	https://www.idealista.pt/immov/3239	131 usado	285 000 €	2 173,37 €
5	Fracção T3-Senúbal	Nova Azémar	https://www.idealista.pt/immov/3262	97 usado	259 000 €	2 070,10 €
6	Fracção T3-Senúbal	Nova Azémar	https://www.idealista.pt/immov/3248	134 Refr	241 000 €	1 807,14 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor V Homogéneo	
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	
							1	2 427,70 €
Valor adotado								2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritivo	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	5 043,00	m2	1 450,00 €	7 312 350,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	-	m2	580,00 €	- €	0,00 €	- €	- €
Estaleiro /demolição/limpeza	5 043,00	m3	100,00 €	504 300,00 €	- €	- €	- €
Total da construção				7 816 650,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc	- €	312 666,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc	- €	226 935,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%		- €	117 249,75 €	58 624,88 €	58 624,88 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		- €	78 166,50 €	39 083,25 €	39 083,25 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		- €	195 416,25 €	65 138,75 €	65 138,75 €	65 138,75 €
Custos de Desenvolvimento				8 747 083,50 €	4 358 622,88 €	3 819 021,88 €	65 138,75 €
Receitas							
Habitação	5 043,00	m2	2 125,00 €	10 716 375,00 €	0,00 €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				10 716 375,00 €	- €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Custos Comercialização	5,00%	Vb	- €	535 818,75 €	0,00 €	214 327,50 €	214 327,50 €
Receitas Líquidas				10 280 556,25 €	- €	5 143 860,00 €	5 143 860,00 €
Fluxos de Caixa				-4 358 622,88 €	1 324 838,13 €	5 078 721,25 €	
Encargos Financeiros	6%		- €	-261 517,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida no final do Período	0		- €	-4 358 622,88 €	1 963 320,75 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Anual				-4 358 622,88 €	1 063 320,75 €	5 078 721,25 €	
Taxa Actualização	30%		- €	-3 352 786,83 €	629 183,88 €	2 311 661,93 €	
Valor Actualizado				1 371 478,10 €			
Custos Aquisição	8,00%		- €	-1 371 478,10 €			
Valor do Terreno Líquido				1 269 887,13 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 1.270.000 euros (**Um milhão duzentos e setenta mil euros**)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o



desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)



NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.



9. LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO



A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Fig. 1

PLANEA DE SINTETA
CANTONAL
TUTORIA, BARRIO DE CANTONAL

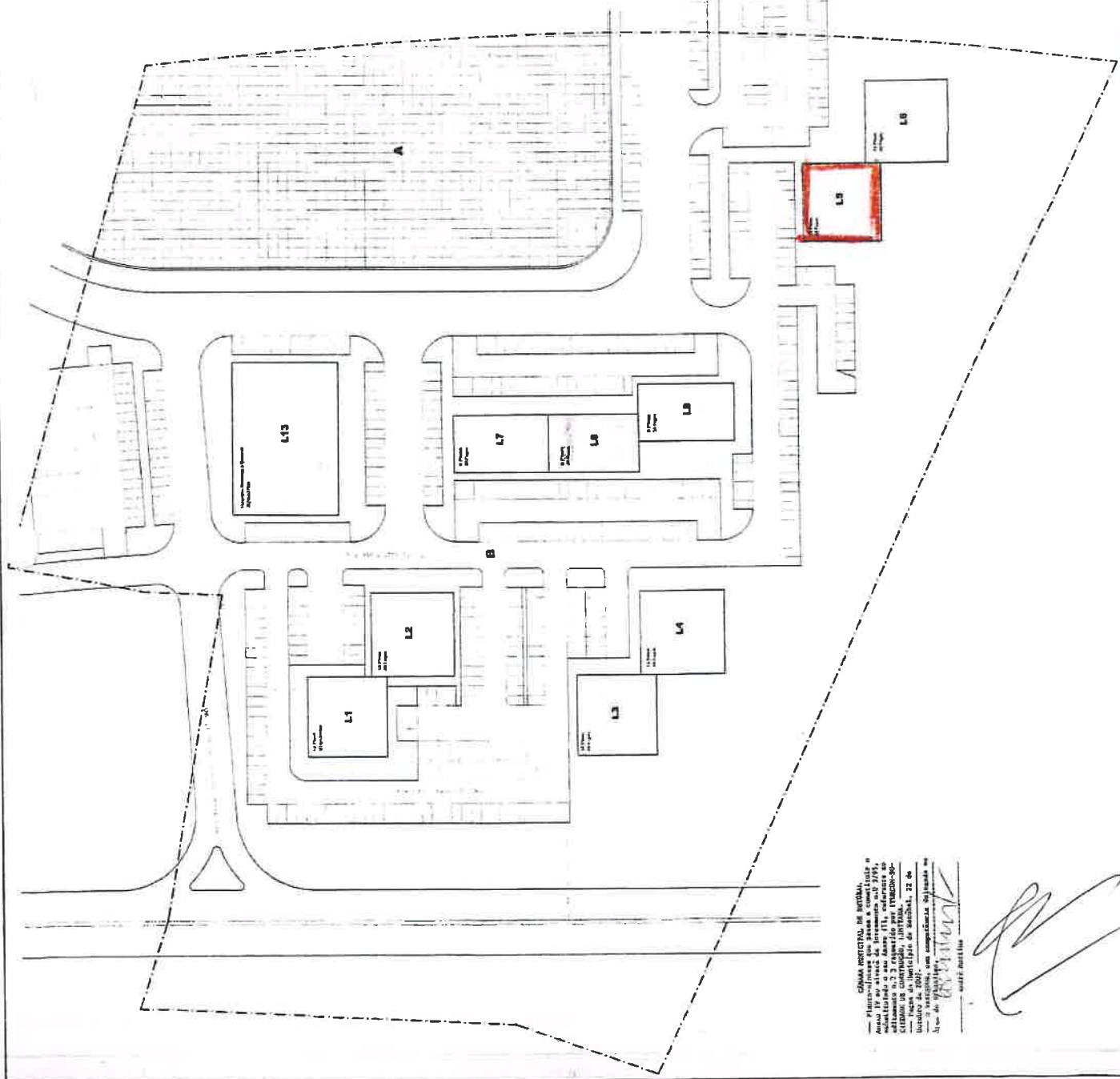


1988 07

NO. DE LUGAR	AREA CONSTRUIDA (M ²)	AREA TOTAL (M ²)	NO. DE HABITACIONES	NO. DE HABITANTES
1	1000	1500	10	50
2	1200	1800	12	60
3	1500	2200	15	75
4	1800	2700	18	90
5	2000	3000	20	100
6	2500	3750	25	125
7	3000	4500	30	150
8	3500	5250	35	175
9	4000	6000	40	200
10	4500	6750	45	225
11	5000	7500	50	250
12	5500	8250	55	275
13	6000	9000	60	300
14	6500	9750	65	325
15	7000	10500	70	350
16	7500	11250	75	375
17	8000	12000	80	400
18	8500	12750	85	425
19	9000	13500	90	450
20	9500	14250	95	475
21	10000	15000	100	500
22	10500	15750	105	525
23	11000	16500	110	550
24	11500	17250	115	575
25	12000	18000	120	600
26	12500	18750	125	625
27	13000	19500	130	650
28	13500	20250	135	675
29	14000	21000	140	700
30	14500	21750	145	725
31	15000	22500	150	750
32	15500	23250	155	775
33	16000	24000	160	800
34	16500	24750	165	825
35	17000	25500	170	850
36	17500	26250	175	875
37	18000	27000	180	900
38	18500	27750	185	925
39	19000	28500	190	950
40	19500	29250	195	975
41	20000	30000	200	1000
42	20500	30750	205	1025
43	21000	31500	210	1050
44	21500	32250	215	1075
45	22000	33000	220	1100
46	22500	33750	225	1125
47	23000	34500	230	1150
48	23500	35250	235	1175
49	24000	36000	240	1200
50	24500	36750	245	1225
51	25000	37500	250	1250
52	25500	38250	255	1275
53	26000	39000	260	1300
54	26500	39750	265	1325
55	27000	40500	270	1350
56	27500	41250	275	1375
57	28000	42000	280	1400
58	28500	42750	285	1425
59	29000	43500	290	1450
60	29500	44250	295	1475
61	30000	45000	300	1500
62	30500	45750	305	1525
63	31000	46500	310	1550
64	31500	47250	315	1575
65	32000	48000	320	1600
66	32500	48750	325	1625
67	33000	49500	330	1650
68	33500	50250	335	1675
69	34000	51000	340	1700
70	34500	51750	345	1725
71	35000	52500	350	1750
72	35500	53250	355	1775
73	36000	54000	360	1800
74	36500	54750	365	1825
75	37000	55500	370	1850
76	37500	56250	375	1875
77	38000	57000	380	1900
78	38500	57750	385	1925
79	39000	58500	390	1950
80	39500	59250	395	1975
81	40000	60000	400	2000
82	40500	60750	405	2025
83	41000	61500	410	2050
84	41500	62250	415	2075
85	42000	63000	420	2100
86	42500	63750	425	2125
87	43000	64500	430	2150
88	43500	65250	435	2175
89	44000	66000	440	2200
90	44500	66750	445	2225
91	45000	67500	450	2250
92	45500	68250	455	2275
93	46000	69000	460	2300
94	46500	69750	465	2325
95	47000	70500	470	2350
96	47500	71250	475	2375
97	48000	72000	480	2400
98	48500	72750	485	2425
99	49000	73500	490	2450
100	49500	74250	495	2475

MAPA PLAN 1:4
 TITULO 1:4
 PLANEA DE SINTETA
 CANTONAL
 TUTORIA, BARRIO DE CANTONAL

A 1:4
 B 1:4



CONSEJO MUNICIPAL DE TUTORIA
 PLANEA DE SINTETA DEL BARRIO DE CANTONAL
 ANEXO IV AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TUTORIA
 APROBADO EN LA SESION DE TRABAJO N. 2 REALIZADA EN EL SALON DE REUNIONES DEL MUNICIPIO DE TUTORIA, EL DIA 15 DE AGOSTO DE 2017.
 EL ALCALDE MUNICIPAL

 EL CONCEJAL

[Handwritten signature]

Requerente: _____ Escala: 2000
Local: QUINTA QUADRADO LTS ALVARA 9/95 Data de Emissão: 11/05/2023
Freguesia: UNIAO FREGUESIAS SETUBAL Guia n.º: _____
Assunto: _____ Funcionário: _____


A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) : ETRS89/PT-TM06 ; Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

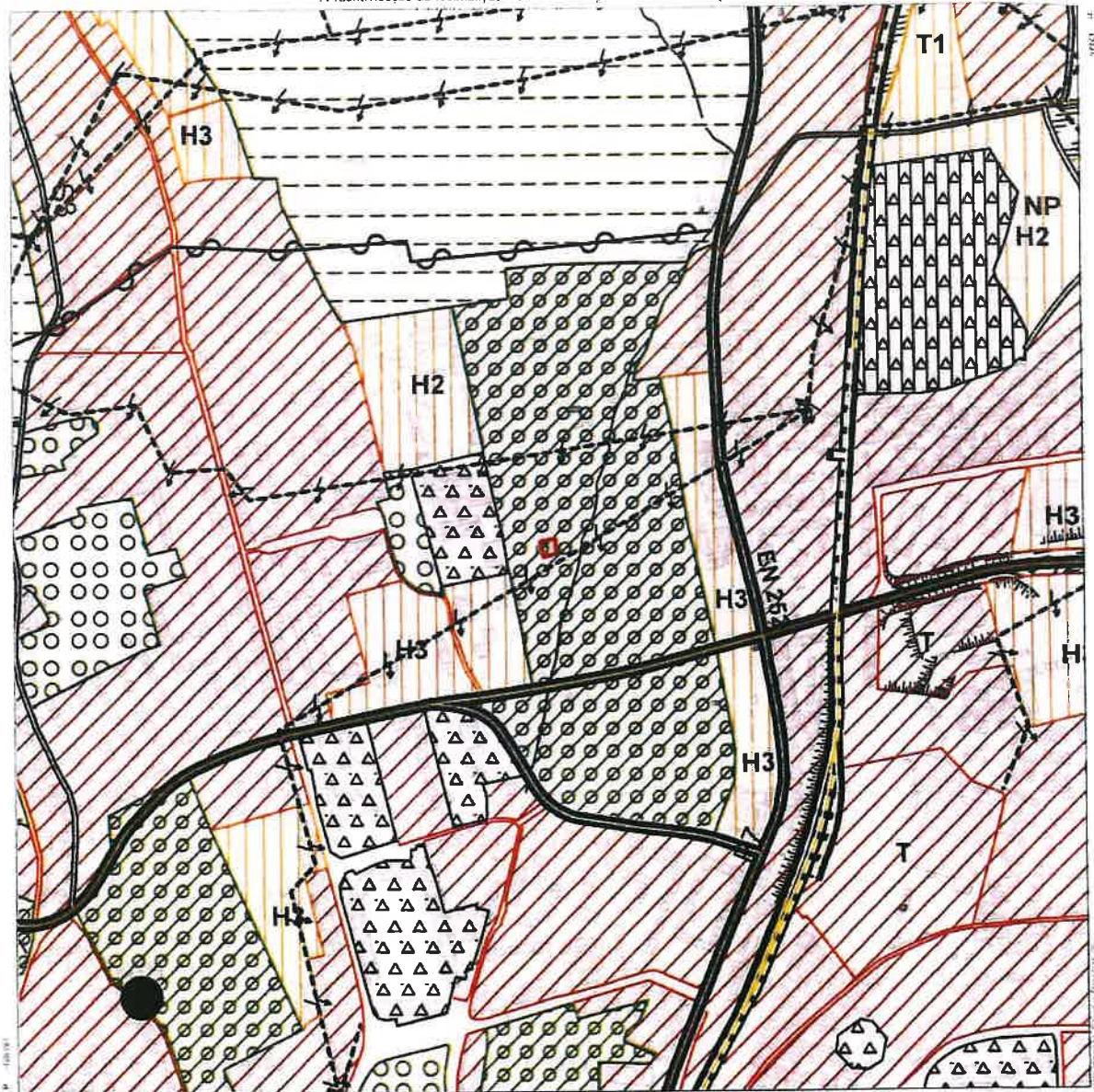
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente

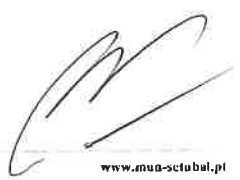


M -66722

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mua-sctubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




74 -68262

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p>		<p>MN Monumento Nacional IP Imóvel de interesse público IV Imóvel de valor concelhio</p>	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>		<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostos</p> <p>ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>		<p>Nº: NN Desnívelado NN De nível</p>	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2)</p> <p>ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p>		<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais</p>	
ESPAÇOS URBANOS <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p>		<p>Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p>	
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas</p> <p>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p>		<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>	
ESPAÇOS CANAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p>		<p>Protecção a Instalação Militar Protecção a Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
<p>Nº: NN Desnívelado NN De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>		<p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de águas interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>	
<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais</p> <p>Reservatório Estação elevatória</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção a Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
<p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p>		<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>	
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>		<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>	
		SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoncamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>	

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projecção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)



www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p>		<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p>	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>		<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostos</p> <p>ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>		<p>Nº: NN Desnivelado De nível</p>	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2)</p> <p>ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p>		<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p>	
ESPAÇOS URBANOS <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p>		<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>	
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas</p> <p>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
ESPAÇOS CANAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p>		<p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>	
<p>Nº: NN Desnivelados De nível</p> <p> Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>		<p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobroiro e Azinheira Regime Florestal Povoações Florestais Percorridas por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>	
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal</p>			

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

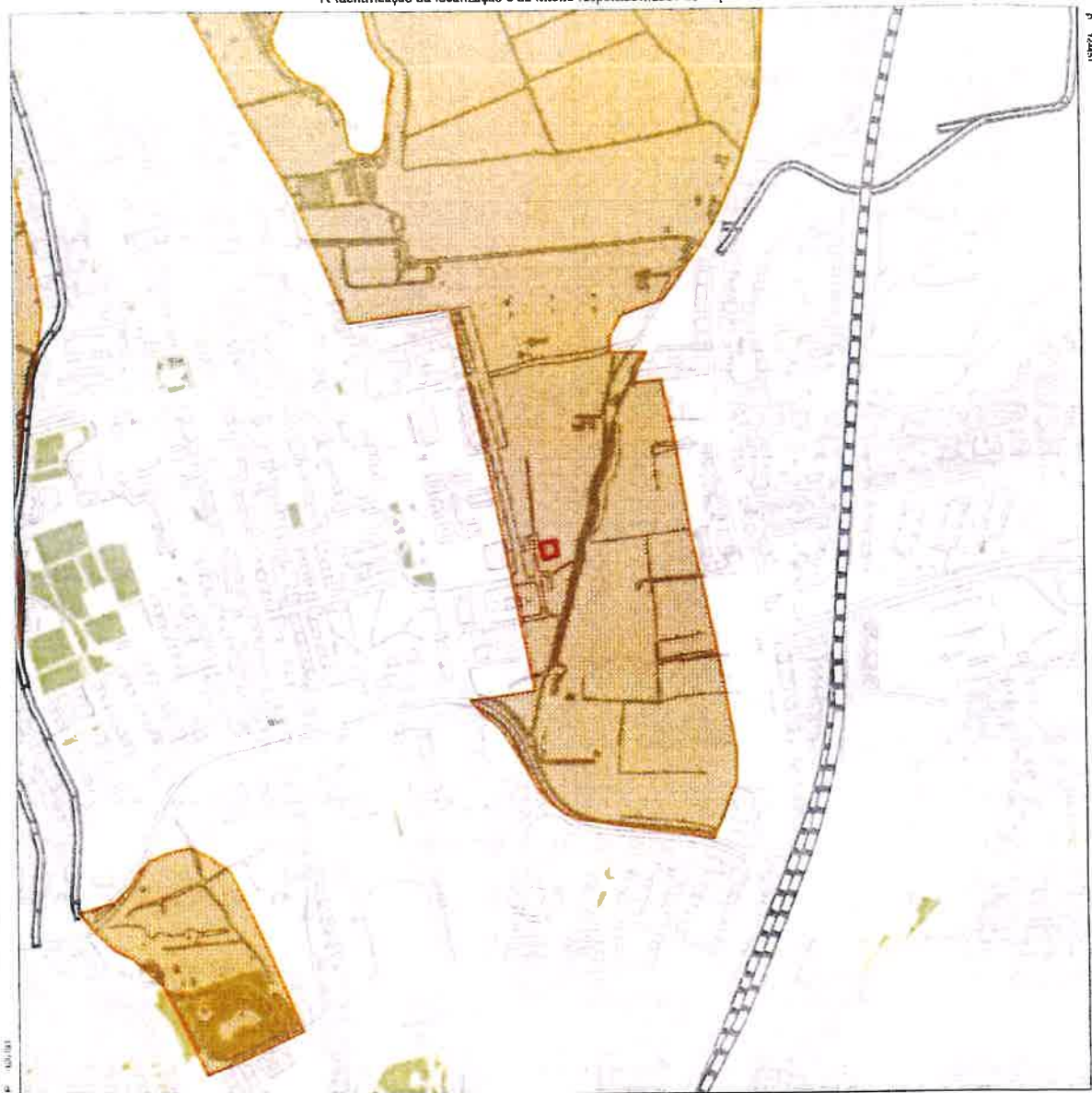
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:


A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Id: -50722

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM05 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

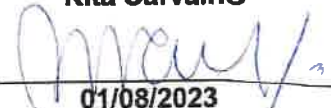
Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mu0-setubal.pt

HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**



01/08/2023

No uso da competência delegada através do
despacho 58.23/GAP de 17 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av Coração de Maria, lote 12

São Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	5
2. DEFINIÇÕES	5
3. METODOLOGIAS	7
4. ENVOLVENTE	8
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	11
8. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	14
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
9. NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
10. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av Coração de Maria, lote 12, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2460 m² para habitação mais cave com 870 m²

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.



Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.

1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na **Loteamento Municipal Av Coração de Maria**, lote 12, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. O Terreno está inscrito na matriz predial urbana sob o número 18693 da freguesia de São Sebastião e averbado na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 4989.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

2. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado

de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica

utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

3. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento - Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Caderneta predial Urbana;

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspecção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

4. ENVOLVENTE

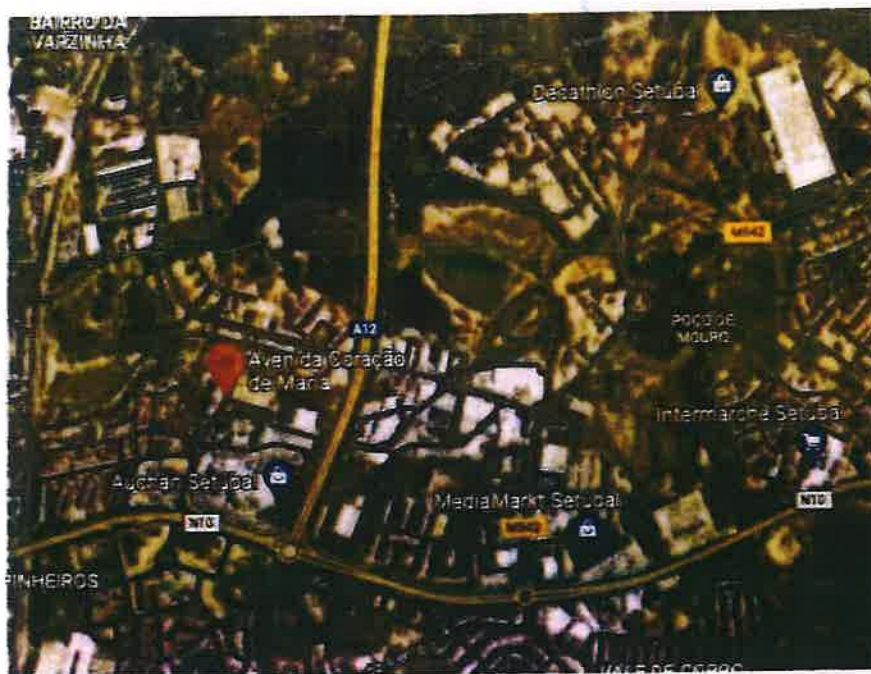
O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



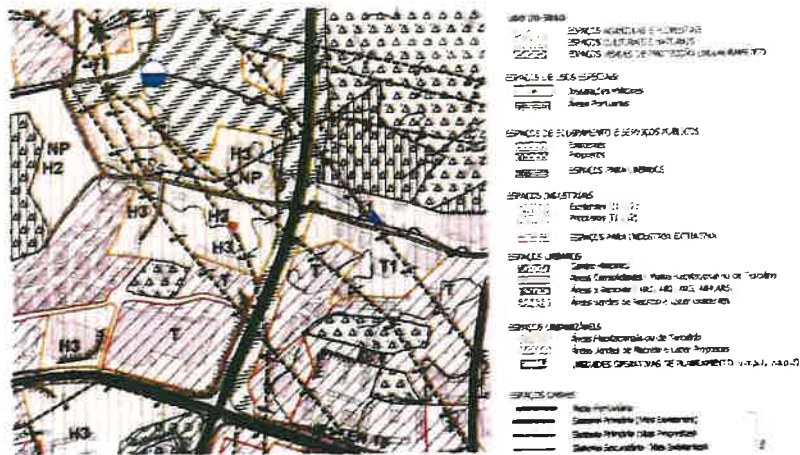
O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123.496 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terceiro. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona non aedificandi		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²

Área destinada a habitação	2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços	NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação	1
Área de logradouro	0 m ²
Área de cedência à C. Municipal	0 m ²
Área de espaços verdes	0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos	1 bloco
Nº fogos	24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habituação	m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Projectos	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habituação	m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
	m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

B.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado							
Ord.	Designação	Morada	Fonte e Contacto	Área Bruta (m ²)	Estado	Valor (€)	Valor Unit. (€/m ²)
1.	Fracção T4	Nova Azeda	https://www.idealista.pt/imovel/3240	64	usado	319.000 €	2.241,11 €
2.	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeda	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142	Ren.	299.000 €	2.105,63 €
3.	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeda	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82	renov.	189.900 €	2.087,07 €
4.	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeda	https://www.idealista.pt/imovel/3239	131	usado	285.000 €	2.175,57 €
5.	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeda	https://www.idealista.pt/imovel/3262	97	usado	259.000 €	2.670,10 €
6.	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeda	https://www.idealista.pt/imovel/3248	134	Ren.	241.900 €	1.802,24 €



e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO									
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor V. Homogéneo		
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €	
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €	
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €	
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €	
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €	
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €	
								1	2 427,70 €
Valor adpotado									2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.



Descritivo	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habituação	2 460,00	m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	1 006,00	m3	100,00 €	100 600,00 €			
Final da Construção				3 891 400,00 €	2 130 300,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc	155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €	0,00 €	
Taxas e Lic	45 €	Abc	110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €	
Fiscalização	1,50%		58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €	0,00 €	
Higiene e Segurança	1,00%		38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €	0,00 €	
Gestão e Adm	2,50%		97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €	32 428,33 €	
Custos de Desenvolvimento			4 352 326,00 €	2 477 726,83 €	1 741 570,83 €	32 428,33 €	
Recettas							
Habituação	2 460,00	m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recettas Brutas				5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb	221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €	110 700,00 €	
Recettas Líquidas			5 313 600,00 €	- €	2 656 800,00 €	2 656 800,00 €	
Fluxos de Caixa				-2 477 726,83 €	915 229,17 €	2 624 371,67 €	
Encargos Financeiros	6%				-148 663,61 €	0,00 €	
Dívida no final do Período	0			-2 477 726,83 €	766 565,56 €	0,00 €	
Saldo Anual				-2 477 726,83 €	766 565,56 €	2 624 371,67 €	
Taxa Actualização	30%			-1 905 943,72 €	453 589,09 €	1 194 525,11 €	
Valor Actualizado			655 380,87 €				
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido			606 834,14 €				


Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (**Seiscentos e sete mil euros**)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)



NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.

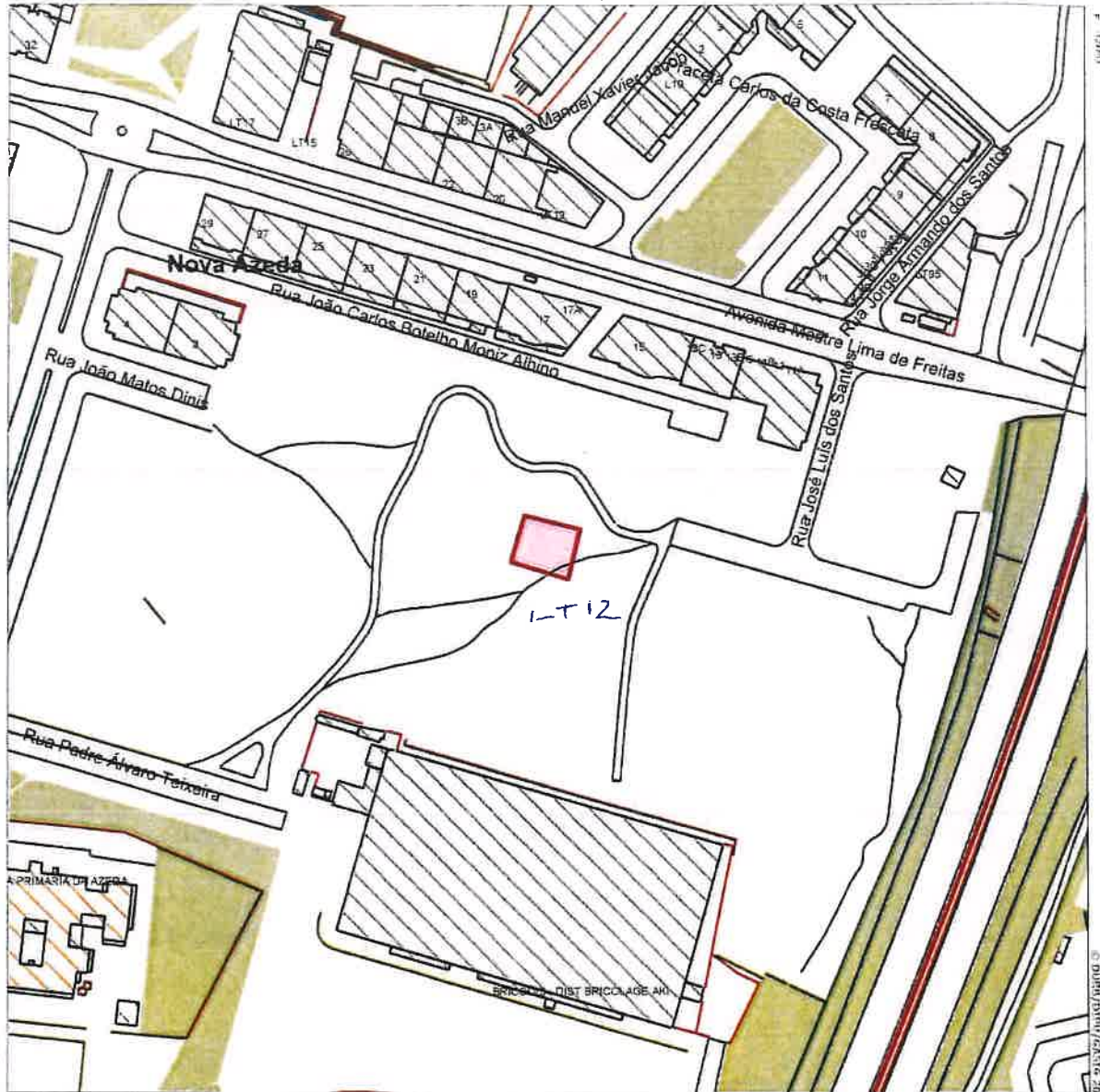
B. LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a set of initials or a name.

Requerente: _____ Escala: 2000
 Local: **LOTEAMENTO MUNICIPAL AV. CORAÇÃO MARIA** Data de Emissão: 11/05/2023
 Freguesia: **S. SEBASTIÃO** **LT 12** Guia n.º: _____
 Assunto: _____ Funcionário: _____

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89-PT-TM06, Projção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.cm-setubal.pt

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

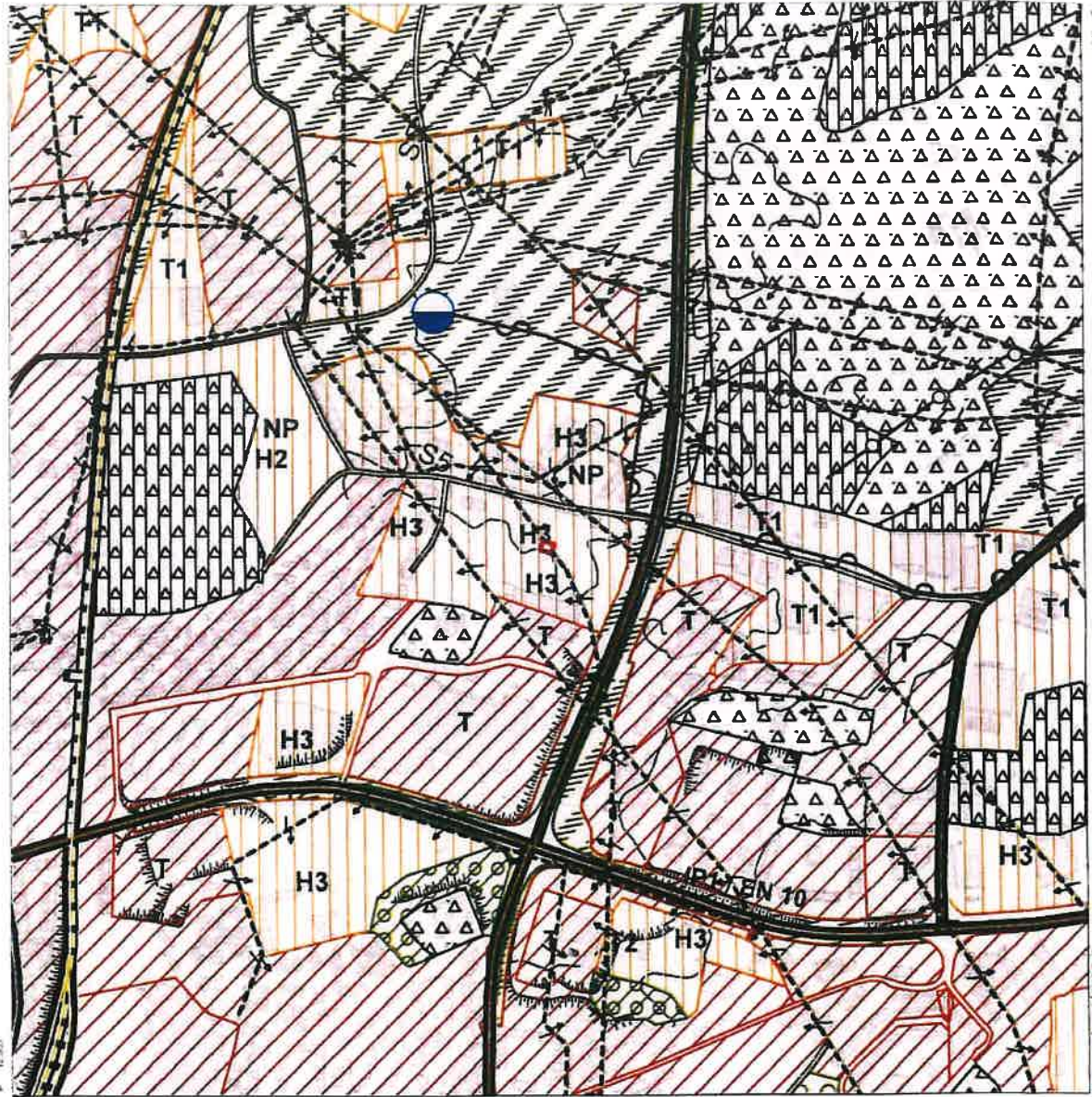
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



M. 05492

Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide: GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> NN Desnivelados NN De nível <ul style="list-style-type: none"> Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás G Terminal de Gás <ul style="list-style-type: none"> Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória <ul style="list-style-type: none"> ETAR ETRSU <ul style="list-style-type: none"> Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal 	<ul style="list-style-type: none"> NN Monumento Nacional IP Imóvel de interesse público IS Imóvel de valor concelhio <ul style="list-style-type: none"> Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> NN Desnivelado NN De nível <ul style="list-style-type: none"> Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás <ul style="list-style-type: none"> Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis <ul style="list-style-type: none"> Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis 	<p>PROTECÇÃO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO</p> <p>PROTECÇÃO AMBIENTAL</p> <p>PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROJECTADA E PROGRAMADA</p>
	<p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Caotações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS 	



Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia nº :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)


www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nó: Desnivelados De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94</p> <p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nó: Desnivelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Faixas Hertzianas Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azilheira Regime Florestal Povoncamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>	<p>PROTECÇÃO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO</p> <p>PROTECÇÃO A INDÚVIAS</p> <p>PROTECÇÃO INFRAESTRUTURA PROGRAMADA E PROGRAMADA</p> <p>Rede Rodoviária</p> <p>Rede Subterrânea</p>

EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

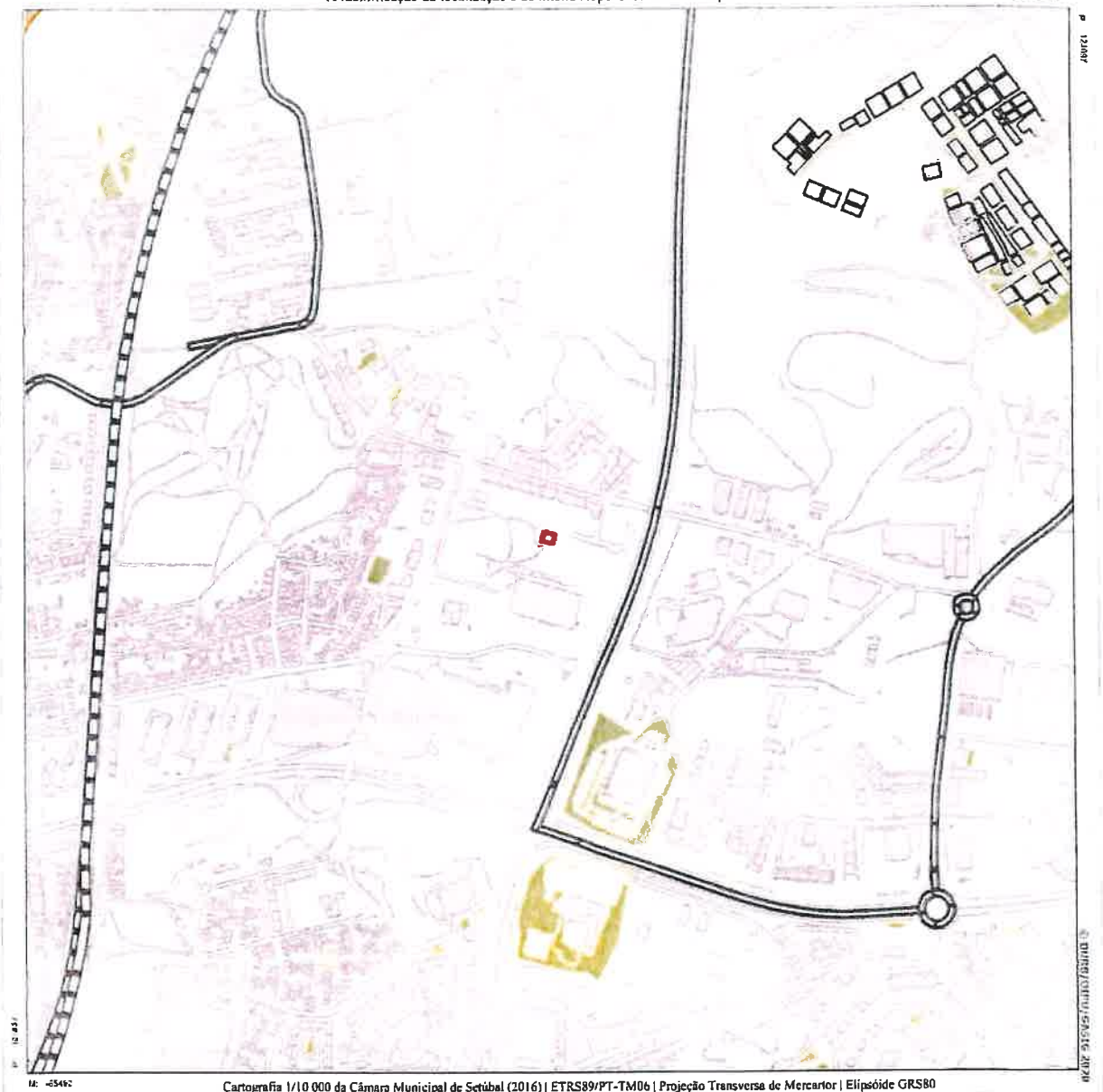
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.




RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes, n.º15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



M. -35062

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06; Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt

Linha	Área m² (Lote)	Imatriculação (m²)	Preço	Unificação (m²)	S.L.P. (m²)	Utilização (m²)
1	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
2	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
3	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
4	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
5	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
6	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
7	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
8	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
9	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
10	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
11	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
12	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
13	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
14	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
15	420,00	340,00	8 - 2 C	71	2.400,00	8.000,00
16	2.040,00	1.700,00	7 - C	7	12.000,00	39.000,00
Total	22.800,00	17.000,00		784	42	141.000,00

Área de implantação das torres (incluindo áreas) = 42.000 m²
 Área de implantação do Pav. O (comércio / serviços) = 30.000 m²
 Área para implantação das instalações = 30.000 m² / Pav.
 Área O e S (serviços) = 10.000 m² (comércio de varejo) (área em lote = 1.000,00 m²)



- FUNDAÇÕES (INDICADAS)
 ÁREA DOS PISOS DE VISUALIZAÇÃO O (VARIANTE) - 34.000 m²
 PAVIMENTO DE DEPOSITO DE PEÇAS - 34.000 m²
 PAV. DE VISUALIZAÇÃO - 34.000 m² / 34.000 m² - 100
 Pavimento de depósito de peças (comércio de varejo) - 34.000 m²
 Pavimento de depósito de peças (comércio de varejo) - 34.000 m²
 LUGARES DE ESTACIONAMENTO NO INTERIO DO LOTE - 40 Lug.
 LUGARES DE ESTACIONAMENTO EXTERIORES - 200 Lug.
 DRENAGEM (INDICADA)
 ESPAÇO DE COMPARTIMENTO DE VAREJO COETIVA - (COMP. 1) LOTE B1 - 3.000,00 m²
 ESPAÇO DE COMPARTIMENTO DE VAREJO COETIVA - (COMP. 2) LOTE B1 - 3.000,00 m²
 ESPAÇO DE COMPARTIMENTO DE VAREJO COETIVA - (COMP. 3) LOTE B1 - 3.000,00 m²
 ESPAÇO DE COMPARTIMENTO DE VAREJO COETIVA - (COMP. 4) LOTE B1 - 3.000,00 m²
 ESPAÇO DE COMPARTIMENTO DE VAREJO COETIVA - (COMP. 5) LOTE B1 - 3.000,00 m²

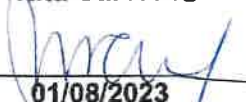
SEIURAL
 Engenharia e Arquitetura

Rua: ...
 CEP: ...
 Fone: ...
 E-mail: ...

Autor: ...
 Data: ...

HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**


01/08/2023

No uso da competência delegada através do
despacho 58/23-GAP de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 13

São Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	6
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 13, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2640 m² para habitação mais cave com 870 m²

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.



Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

- A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Âmbito e objectivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado no **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria**, lote 13, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

1. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

2. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Caderneta predial Urbana;

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmeira e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

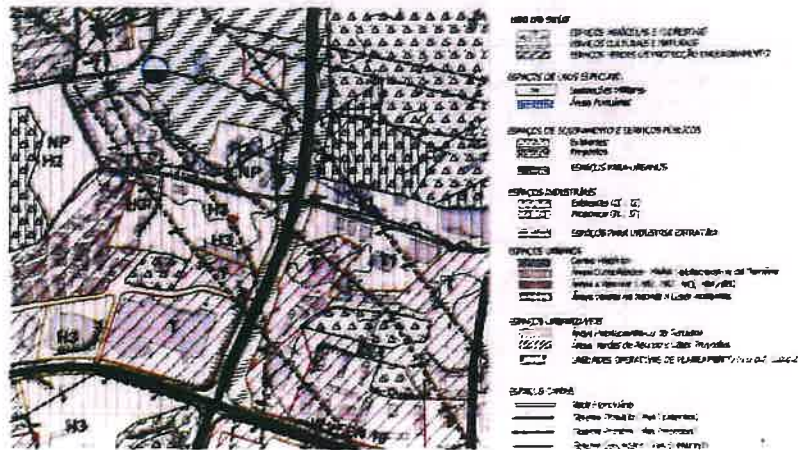
A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terciário. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas

habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento		870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:



Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo		Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	-	m2	- €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	-	m2	- €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	-	m2	- €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	-	m2	- €	100,0%	100,0%		
Projectos							
Projectos		Cc		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic		Abc		100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização				100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança				100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm				100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receltas							
Habitação	-	m2	- €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	-		- €	0,0%		0,0%	0,0%
	-	m2	- €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

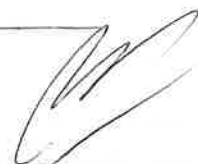
A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.



Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado							
Item	Designação	Morada	Fonte e Contacto	Área Bruta(m ²)	Estado	Valor €	Valor €/m ²
1	Fracção T4	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3240	141	usado	316 000 €	2 241,13 €
2	Fracção T3- Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142	Ren	299 000 €	2 105,63 €
3	Fracção T3- Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82	renov	169 500 €	2 067,07 €
4	Fracção T3- Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3239	131	usado	285 000 €	2 175,57 €
5	Fracção T3- Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3262	97	usado	259 000 €	2 670,10 €
6	Fracção T3- Setúbal	Nova Azévia	https://www.idealista.pt/imovel/3248	134	Ren	241 500 €	1 802,24 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO									
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor	V. Homogéneo	
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €	
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €	
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €	
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €	
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €	
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €	
								1	2 427,70 €
Valor adotado									2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritiva	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	2 460,00	m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	1 006,00	m3	100,00 €	100 600,00 €			
Total da Construção				1 891 400,00 €	1 130 300,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc		155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%			58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%			38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%			97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €	32 428,33 €
Custos de Desenvolvimento				4352326,88 €	2477726,83 €	1741570,83 €	32428,33 €
Receitas							
Habitação	2 460,00	m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb		221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €	110 700,00 €
Receitas Líquidas				5313600,00 €	- €	2656800,00 €	2656800,00 €
Fluxos de Caixa				-2 477 726,83 €	915 229,17 €	2 624 371,67 €	
Encargos Financeiros	6%				-148 663,61 €	0,00 €	
Dívida no final do Período	0			-2 477 726,83 €	766 565,56 €	0,00 €	
Saldo Anual				-2 477 726,83 €	766 565,56 €	2 624 371,67 €	
Taxa Actualização	30%				-1 905 943,72 €	453 589,09 €	1 194 525,11 €
Valor Actualizado				655 380,87 €			
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido				606 834,14 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (**Seiscentos e sete mil euros**)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)



NORMAS E PRINCÍPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.

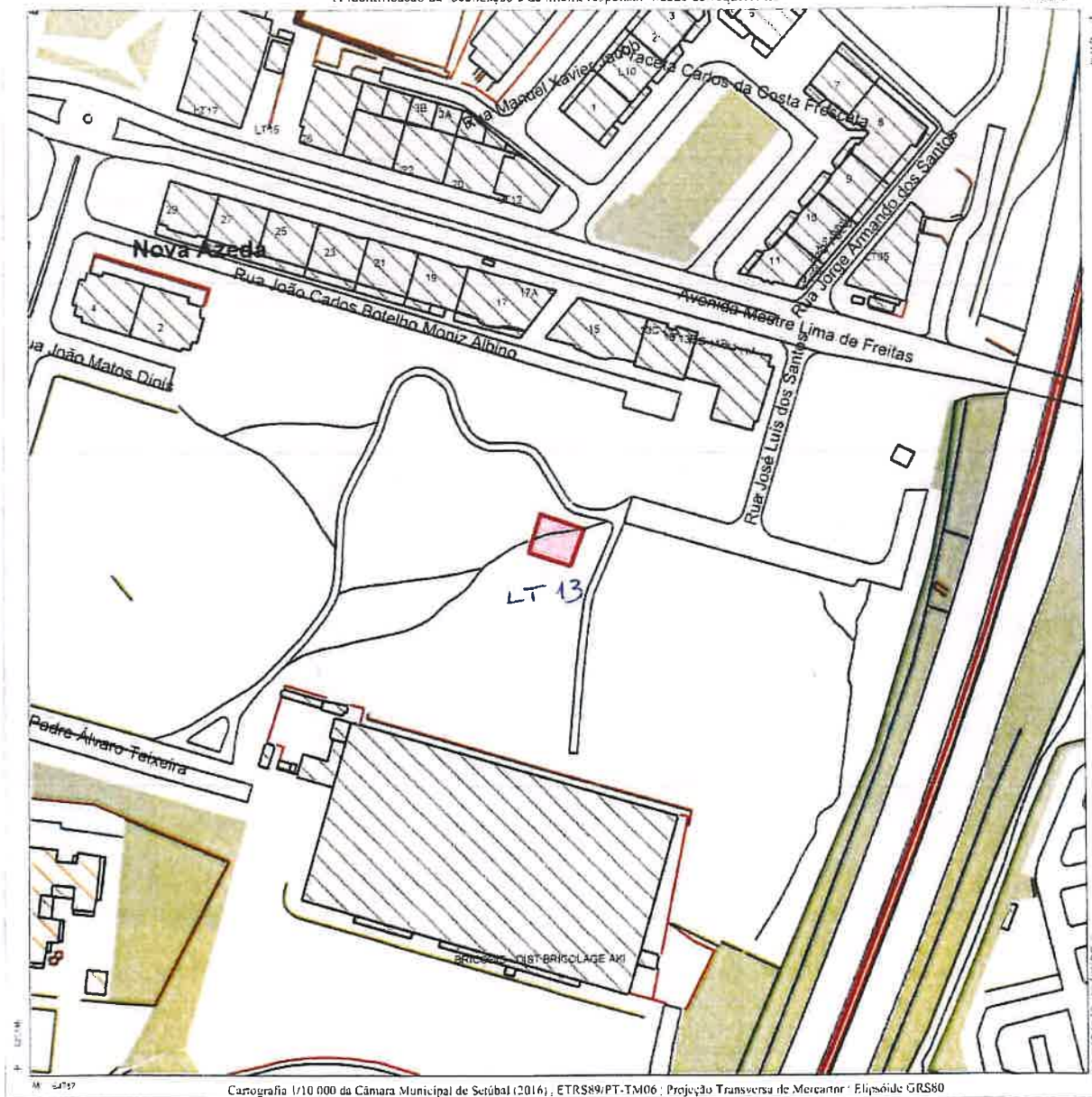
B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Requerente: Escala: 2000
Local: LOTEAMENTO MUNICIPAL AV. CORAÇÃO MARIA Data de Emissão: 11/05/2023
Freguesia: S. SEBASTIÃO LOTE 13 Guia nº.:
Assunto: Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt

Requereme:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

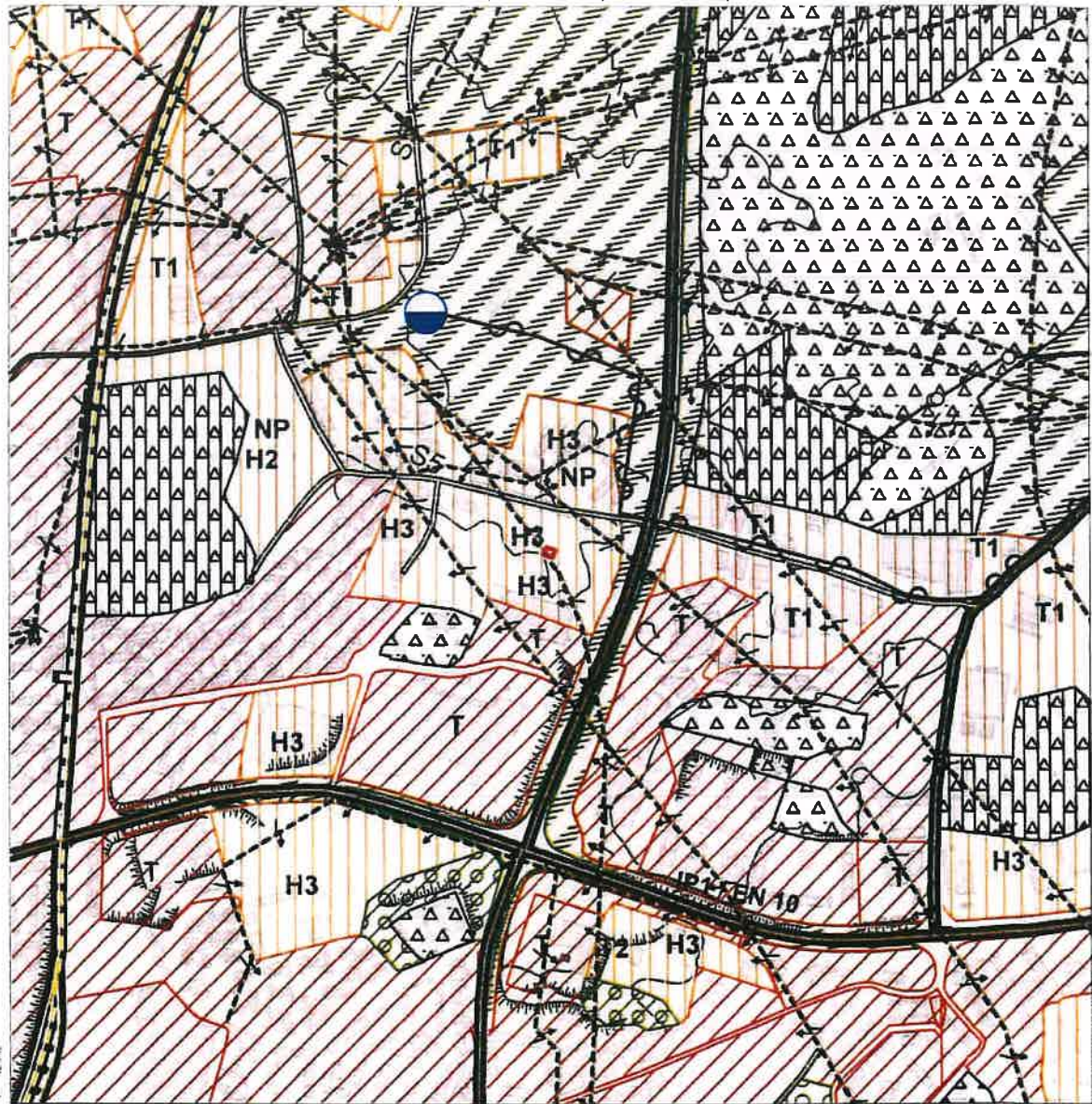
Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente

53728 41



M 45475

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p>
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>	<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>	<p>Nº:</p> <p>Desnívelado De nível</p>
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p>	<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p>
ESPAÇOS URBANOS <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p>	<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p>	<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>
ESPAÇOS CANAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p>	<p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>
<p>Nº:</p> <p>Desnívelados De nível</p>	SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povosamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>
<p>Nº:</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>	
<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p>	
<p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p>	
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



N 65475

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)


www.mdm-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p>		<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p>	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>		<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>		<p>Nó: MN Desnivelado De nível</p>	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p>		<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória ETAR Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p>	
ESPAÇOS URBANOS <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p>		<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>	
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
ESPAÇOS CANAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p>		<p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>	
<p>Nó: MN Desnivelados De nível</p> <p> Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
<p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>		<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>	
		SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobosco e Azinheira Regime Florestal Povosamentos Florestais Pericorados por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>	

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

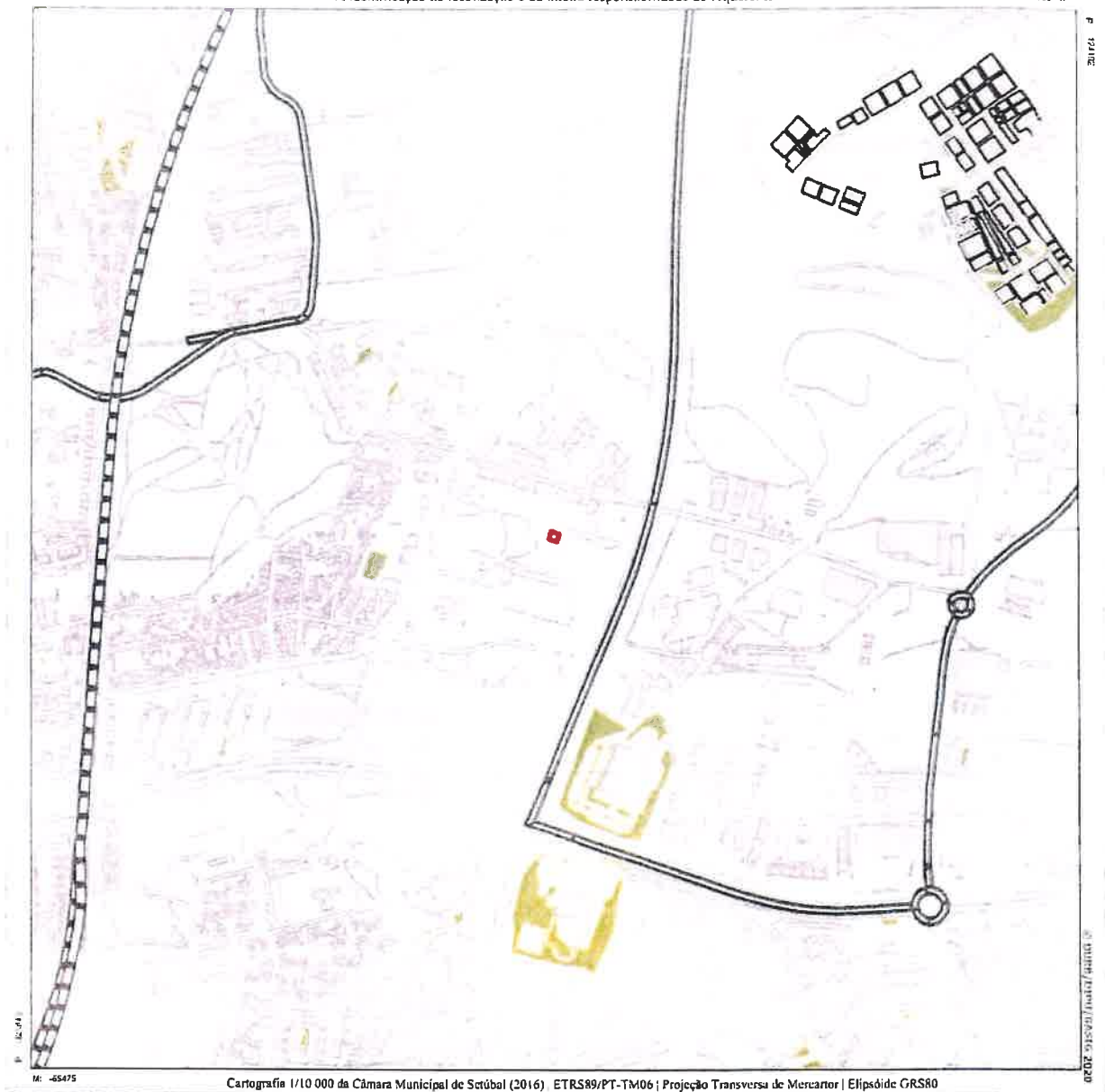
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente




RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



M -55045

Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06; Projecção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620


www.mun-setubal.pt

